

VERDI



MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

Pièce 3

Règlement

PLU approuvé par DCM du 27 juin 2019

Mise à jour n°1 du 13 novembre 2019

Mise à jour n°2 du 2 février 2020

Modification n°1 approuvée le 22 février 2024

APPROBATION DU DOCUMENT

	Rédigé par	Vérifié par	Validé par
Nom	Baptiste BAZOT	Véronique HENOCQ	Véronique HENOCQ
Date :	Février 2024	Février 2024	Février 2024

SOMMAIRE

Sommaire	3
TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES	4
TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES	23
Dispositions applicables à la zone UA	24
Dispositions applicables à la zone UB	34
Dispositions applicables à la zone UC	44
Dispositions applicables à la zone UD	53
Dispositions applicables à la zone UE	64
TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	73
Dispositions applicables à la zone 1AUD	74
Dispositions applicables à la zone 2AU	84
TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	86
Dispositions applicables à la zone A	87
TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	96
Dispositions applicables à la zone N	97
TITRE 6 : ANNEXES	107
Annexe 1 :	108
Liste des servitudes de mixité sociale	108
Annexe 2 :	109
Essences pour les plantations et les haies	109
Annexe 3	112
Éléments préservés au titre du code de l'urbanisme (article L151-19 et L151-23)	112
Annexe 4	126
Liste des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination	126
Au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme	126
Annexe 5	129
FICHES DESCRIPTIVES DES MAS REMARQUABLES	129
Annexe 6	148
Mesures pour réduire l'exposition aux risques feu de forêt	148
Annexe 7	160
palette de couleurs	160

TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Saint-Martin-de-Crau. Sa traduction spatiale est graphiquement représentée sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 : PORTEE JURIDIQUE DU REGLEMENT DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions réglementaires du Code de l'urbanisme.

■ PORTEE JURIDIQUE DU PRESENT PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part conformes aux dispositions du présent règlement, qu'il soit écrit ou graphique, d'autre part compatibles avec les orientations d'aménagement lorsqu'elles existent.

L'ensemble de ces documents est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

■ AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Conformément à l'article R.111-1 du Code de l'urbanisme le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable aux constructions et aménagements faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le dit code, excepté pour les articles R.111-3, R.111-19, et R.111-28 à R.111-30 qui ne sont pas applicables sur les territoires dotés d'un PLU.

ARTICLE 3 : REGLES DEROGATOIRES

■ ADAPTATIONS MINEURES

- Les règles et servitudes définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, conformément à l'article L.151-3 du Code de l'urbanisme.
- Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé, et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, en application des articles L.152-4 et L.152-5 du Code de l'urbanisme, et par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du Plan Local d'Urbanisme.
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard.
- La reconstruction ou la restauration des bâtiments détruits par un sinistre survenu postérieurement à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme qui n'étaient pas conformes aux règles édictées par le règlement applicable à la zone ne peut être accordée qu'en respectant une implantation et un volume sensiblement identiques à ceux du bâtiment existant détruit ou endommagé.

■ REGLES DEROGATOIRES CONCERNANT LES EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET LES SERVICES PUBLICS

Sont concernés par les règles édictées ci-dessous les constructions, installations, ouvrages et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et de services publics, en cohérence avec les destinations et sous-destinations définies par les articles R.121-27 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

- Sous réserve du respect des conditions mentionnées à la première des trois parties du règlement de chaque zone si elles existent (« destination des constructions, usages des sols et natures d'activité » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics sont autorisés dans chaque zone.
- Concernant les prescriptions définies aux deuxièmes et troisièmes parties du règlement de chaque zone (« caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » et « équipements et réseaux » - en accord avec le Code de l'urbanisme : partie réglementaire, livre 1er, titre V, chapitre 1er, section 3), il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics, que cette dérogation soit ou ne soit pas détaillée dans les dispositions

Les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE.

Les règles relatives à la hauteur et/ou aux types de clôtures / la surface minimale des terrains à construire / l'aspect extérieur des constructions / l'emprise au sol des constructions / la performance énergétique et environnementale des constructions / aux conditions de desserte des terrains par la voie publique / aux conditions de desserte par les réseaux publics / aux implantations par rapport aux voies publiques / aux implantations par rapport aux limites séparatives / aux aires de stationnement / aux espaces libres pourront être autorisées / ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent les ouvrages de RTE.

Les règles d'implantation ne s'appliquent pas aux constructions légères, sans fondation (abris en bois, carport, autres constructions préfabriquées).

Concernant les canalisations d'hydrocarbures, il est noté la présence sur la commune d'installations annexes (chambres à vannes, stations de pompage, terminaux de livraison, postes de chargement camion) des canalisations et des dépôts d'hydrocarbures ICPE qui y sont connectés et qui peuvent faire l'objet d'autorisation d'urbanisme

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement (partie réglementaire) et depuis le 01 juillet 2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50 mètres de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalizations.ineris.fr>

ARTICLE 4 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

En vertu des dispositions de l'article R.151-17 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU délimite différentes zones dans lesquelles les règles d'urbanisme s'appliquent de façon différenciée afin d'assurer un développement cohérent et qualitatif de la commune, en accord avec les orientations et objectifs définis au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables. La commune de Saint Martin de Crau est divisée en quatre types de zones délimitées au plan de zonage, lesquelles comprennent le cas échéant des secteurs et sous-secteurs dotés de dispositions particulières :

■ LES ZONES URBAINES :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. » (article R.151-18 du Code de l'urbanisme).

La zone UA : elle se compose des quartiers centraux ; elle est affectée principalement à l'habitation. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. C'est une zone préférentielle d'implantation des commerces, artisanats et services.

Elle comprend un **secteur UAa** correspondant à l'extension dense du village en périphérie de la partie la plus ancienne.

La zone UB : il s'agit d'une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

Elle comprend un **secteur UBa**.

La zone UC : il s'agit d'une zone à dominante d'habitat pavillonnaire caractérisée par une densité moyenne.

La zone UD : elle couvre les quartiers d'habitat en frange de la zone agglomérée au quartier de Caphan.

Elle comprend un **secteur UDa** dans lequel seules les extensions et les changements de destination des constructions existantes sont autorisées.

La zone UE : elle correspond à la zone réservée principalement aux activités économiques.

Cette zone comprend un **secteur UEa** qui interdit les constructions à usage industriel compte tenu de la proximité immédiate de zones d'habitat.

■ LES ZONES A URBANISER :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement. Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. » (article R.151-20 du Code de l'urbanisme).

La zone 1AUD : elle correspond à des secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, situés au hameau de Caphan. Insuffisamment équipés, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque zone (OAP n°1 et 2).

La zone 2AU : elle correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification/révision du PLU.

Elle comprend un secteur **2AUa**, correspondant au secteur Bergerie de Rousset.

■ LES ZONES AGRICOLES :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. » (article R.151-22 du Code de l'urbanisme).

La zone A : elle comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- **le secteur Ab** correspondant à un secteur plus particulièrement protégé pour des raisons écologiques et paysagères ;
- **le secteur Aprn** correspondant aux zones agricoles au sein des Paysages Naturels Remarquables définis par la Directive Paysagère des Alpilles dans lequel les constructions à usage agricole doivent faire l'objet d'une intégration paysagère spécifique.

■ LES ZONES NATURELLES :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues. » (article R.151-24 du Code de l'urbanisme).

La zone N : La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle est composée :

- de la partie du massif des Alpilles appartenant à la commune de St Martin de Crau et de toute la partie de colline située au Nord de la commune,
- des Bois de Santa Fé et de Chambremont,
- des plans d'eau de l'Étang des Aulnes, du Luquier, de la Dynamite et de leurs abords,
- de la Baisse de Raillon, des terrains proches du clos St Hubert et du Mas de la Gardiole,
- du plan d'eau du Domaine du Lac et de l'Arboretum,
- du camping de la Chapelette.

Elle comprend différents secteurs :

- **Nad** relatif au périmètre de l'ancien Centre de Stockage des Déchets de la Crau.
- **Nai** relatif aux activités industrielles des sites EPC France et GRT Gaz.
> dont le **sous-secteur Naie** Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) pour les besoins besoin d'extension d'EPC-France
- **Nc** où l'exploitation de carrières sous conditions est autorisée.
- **Nd** relatif à la déchetterie, au Centre de Valorisation du Bois et à l'Installation de Stockage des Déchets Inertes.
- **Nm** relatif à la zone de dépôt d'explosifs (site Eurenco).
- **Npnr** relatif au Bois de la Taulière, de Santa Fé, de Chambremont et du massif des Alpilles définis par la Directive Paysagère des Alpilles dans lequel les bâtis devront conserver leur volumétrie actuelle.
- **Ns** où la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée.

Un projet d'occupation et d'utilisation du sol ne sera autorisé que s'il satisfait en même temps à l'ensemble des règles édictées par le présent règlement, par le cadre réglementaire supra-communal et aux articles du Code de l'urbanisme. Le présent règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer. Afin de déterminer les règles d'urbanisme qui s'applique sur un terrain, il convient de déterminer le secteur de la zone considérée sur le plan de zonage, et de se référer au règlement écrit qui correspond. Les dispositions à prendre en compte sont les suivantes :

- les dispositions communes applicables à l'ensemble du territoire ;

ET

- les dispositions spécifiques liées à la zone, complétées ou modifiées par les dispositions particulières du document graphique du règlement telles que les éléments du patrimoine paysager et bâti de la commune identifiés et protégés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et les emplacements réservés pour l'aménagement d'ouvrages et équipements publics au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme (voir article 5 des dispositions générales applicables à l'ensemble des zones – Titre I) ;

ET

- les dispositions relatives aux servitudes d'utilité publiques présentes sur le territoire, dont la liste et le plan sont annexés au PLU.

ARTICLE 5 : ORGANISATION DU REGLEMENT

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie réglementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

■ USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Article 1 : Destinations et sous-destinations interdites

Article 2 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous destinations concernant les constructions

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Article 3 : Mixité sociale et fonctionnelle

1/ Mixité sociale

2/ Mixité fonctionnelle

■ CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

4/ Emprise au sol

5/ Hauteur

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1/ Aspects des constructions

2/ Performances énergétiques

3/ Clôtures

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Article 7 : Obligations en matière de stationnement

■ EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1/ Conditions d'accès aux voies

2/ Voirie

3/ Accessibilité

Article 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et de télécommunication

1/ Alimentation en eau potable

2/ Assainissement

Eaux usées

Eaux pluviales

3/ Réseaux électrique, téléphonique

4/ Ordures ménagères

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Article 10 : Equipements et installations d'intérêt général

2 - Les documents graphiques du présent règlement comportent également :

- **les terrains classés espaces boisés** à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
- **les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- **les bâtiments et éléments bâtis ou paysagers et espaces verts** protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Leur liste et leur localisation sont annexées au présent règlement du PLU.
- **les périmètres de zones inondables.**

3- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité :

Dans toutes les zones, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du réseau public de transport d'électricité sont autorisées.

ARTICLE 6 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1 - Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

2 - Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

3 - Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

4 - Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

■ LISTE DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS MENTIONNEES AUX ARTICLES R.121-27, R.151-28 :

1° Exploitation agricole et forestière

Exploitation agricole

Exploitation forestière

2° Habitation

Logement

Hébergement

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail

Restauration

Commerce de gros

Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle

Hébergement hôtelier et touristique

Cinéma

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics

Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés

Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés

Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale

Salles d'art et de spectacles

Equipements sportifs

Autres équipements recevant du public

5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

ARTICLE 7 : DEFINITIONS ET REGLES GENERALES

Les règles du PLU s'appliquent (hauteur, règle de distance,...) aux constructions ainsi qu'à la modification des immeubles existants.

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte voie publique ou privée carrossable.

ACROTERE

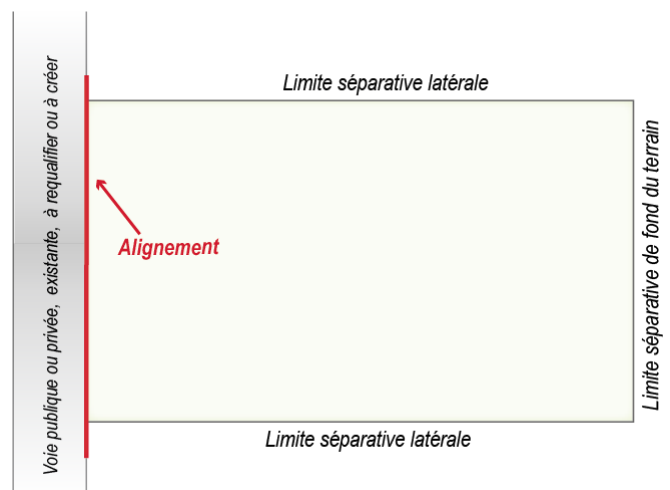
L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

ARBRE DE HAUTE TIGE :

Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80 m de haut et 15/20 centimètres de circonférence à un mètre du sol.

BATIMENT

Un bâtiment est une construction couverte et close.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone. En zone agricole A et naturelle N, le changement de destination des constructions n'est permis que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, et listés en annexe 4 du présent règlement.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLOTURE

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que «tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

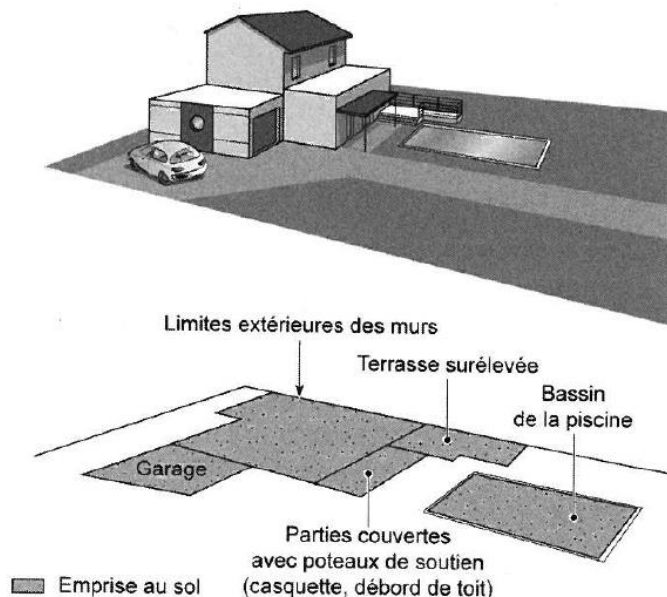
- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les terrasses surélevées. Pour les terrasses non couvertes, ne sont comptabilisées que les terrasses surélevées de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines. Le bassin d'une piscine ne dépassant pas de 60 cm le sol existant avant travaux n'est pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol maximum autorisée sur le terrain ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Les dispositions relatives au calcul de l'emprise au sol n'ont pas d'incidence sur les limitations des surfaces imperméabilisées en zone inondable, qui doivent être prises en compte quels que soient leur nature et niveau.

EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques comprennent les espaces végétalisés paysagers qui accompagnent les voies et équipements publics (trottoirs, parkings de surface, espaces verts, places et placettes...).

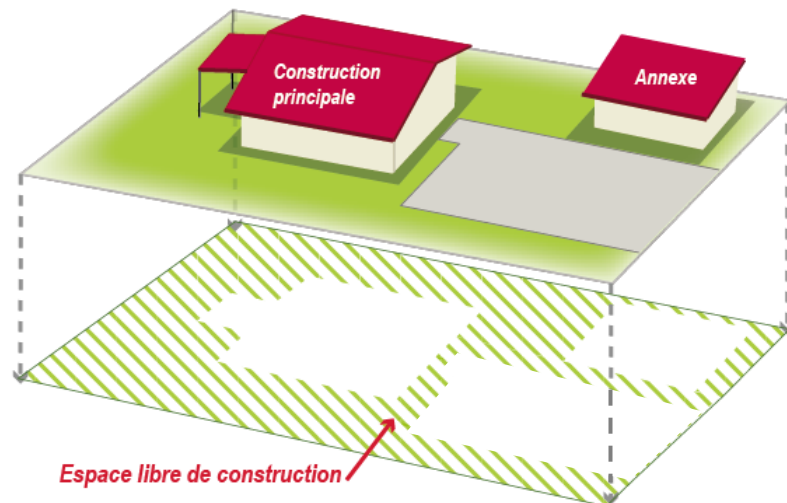
Les emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACES COMMUNS

Sont considérés comme espaces communs les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (tels que trottoirs, noues, terres pleins).

ESPACES LIBRES OU ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entraînant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé (aires de stationnement, aménagements de voirie ou d'accès...). Ces espaces de pleine terre sont non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin piétonne perméable, non dallée ou cimentée.



ESPACES VERTS

Les espaces verts sont des espaces libres plantés (pelouses, plantations ornementales ou vivrières, etc).

EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

FAÇADE

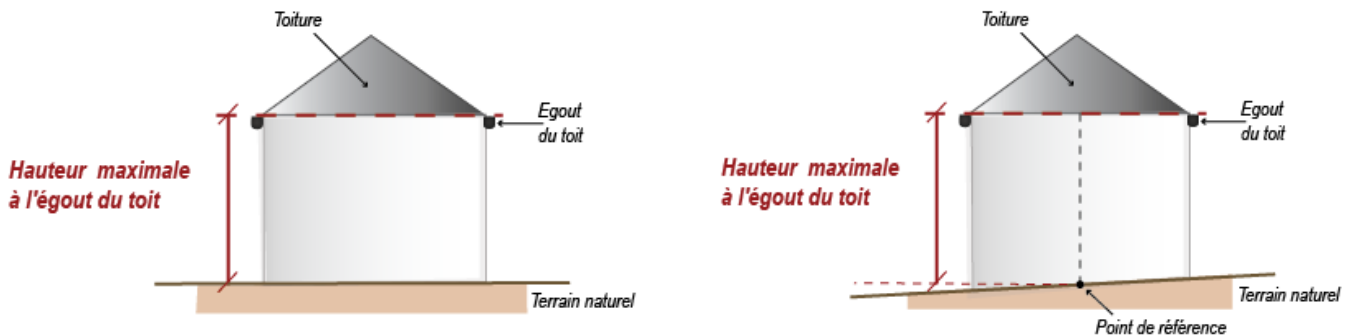
Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur-pignon est une façade (*voir pignon*).

HAUTEUR A L'ÉGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit d'une construction se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture), ou au point bas de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé au à distance égale de chaque façade opposées.



HAUTEUR DU SOL FINI

La hauteur du sol fini est limitée à 60cm du terrain naturel par rapport au terrain naturel hors zone inondable.

En zone inondable, en cas de niveau de plancher bas implanté à plus de 60cm du terrain naturel, il sera proposé un aménagement d'accompagnement de type terrasses ou remblais spatialement définis ramenant la hauteur visible à 40cm maximum ; les escaliers isolés sont interdits sauf s'ils sont associés à des terrasses, les rampes d'accès aux garages seront matérialisées et accompagnées de soutènement en cas de mitoyenneté.

IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérés comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

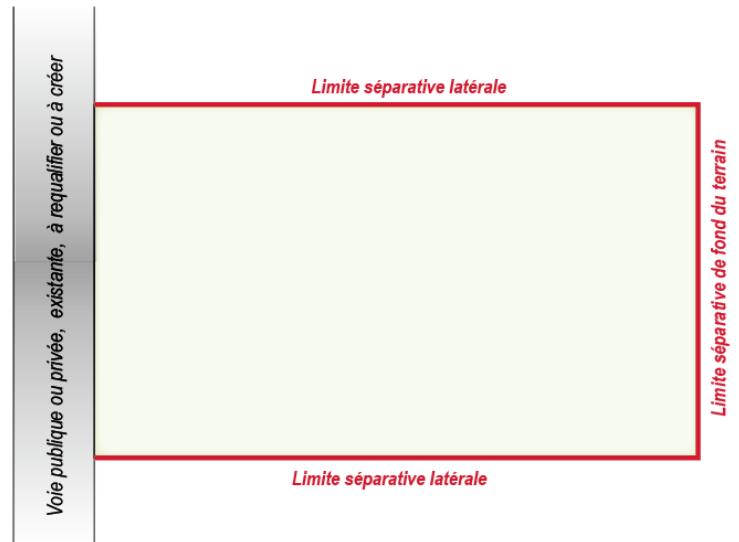
LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.



LOGEMENT LOCATIF SOCIAL

Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

MUR DE SOUTÈNEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

OUVRAGES PUBLICS

Ensemble des installations et constructions de réseaux, candélabres (support destiné à porter un ou plusieurs luminaires sur la voie publique), postes techniques électriques ou de gaz...

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE, édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

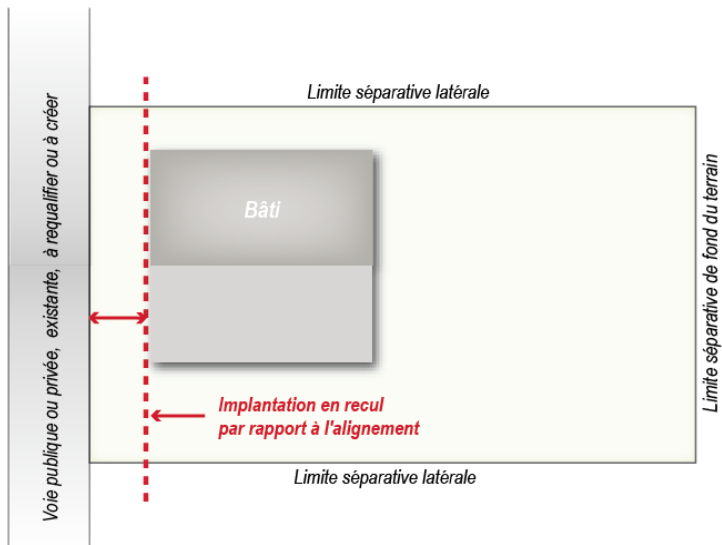
PISCINE

La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

Une piscine découverte constitue l'extension d'une habitation si elle forme avec elle un même ensemble architectural (éléments de liaison, continuité par la terrasse...).

RECU PAR RAPPORT A L'ALIGNEMENT (voir alignement)

- 1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.
- 2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.
- 3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



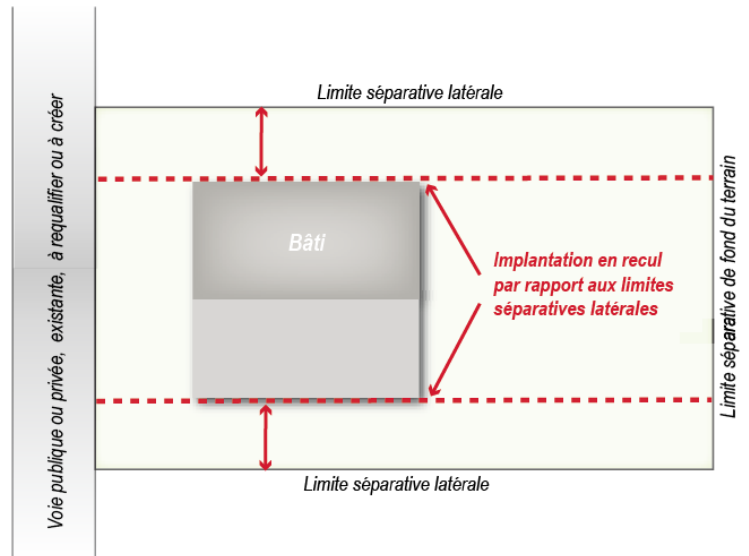
RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(voir limites séparatives)

1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SURELEVATION

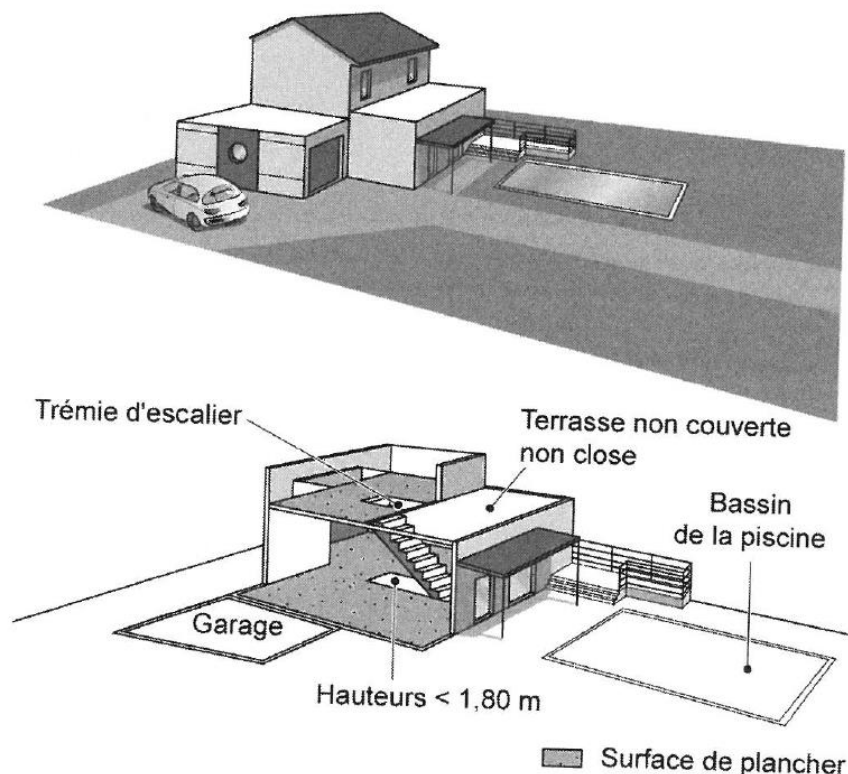
Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant, notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure, ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.



TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TERRAIN NATUREL (TN)

Le terrain naturel est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TOITURE-TERRASSE

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) ou plane pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche. Le règlement du présent PLU ne les autorise que si elles sont végétalisées ou si elles sont accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

VOIE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (trottoirs), et les fossés et talus la bordant.

Les voies privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ARTICLE 8 : REGLES RELATIVES AUX AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Sauf disposition contraire du règlement, les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les exhaussements et affouillements du sol en lien avec une exploitation des gisements de galets de Crau sont interdits.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE 9 : REcul DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION

Marges de retrait par rapport aux voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques d'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée la plus proche au moins égale à : 35 m pour les habitations et 10 m pour les autres constructions.

Marges de retrait par rapport aux voies de circulation

En application de l'article L 111-6 du Code de l'Urbanisme, il est interdit de construire, **en dehors des espaces urbanisés de la commune**, dans une bande de 100 mètres de part et d'autre des autoroutes, routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autres des routes classées à grande circulation. Pour Saint Martin de Crau, sont concernées les voies suivantes :

Recul de 100 m :

A 54 (autoroute)
RN 113
RN 568

Recul de 75 m :

RD 113
VC 1453
RD 24 pour partie
RD 5 pour partie
RD 453

Un tableau recensant les différents tronçons d'infrastructure concernés par un classement au titre des voies bruyantes est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 10 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX COURS D'EAU, CANAUX ET FOSSES ISSUS DES CANAUX

Dans toutes les zones, aucune construction ni clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied extérieur de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

L'implantation d'une clôture pourra cependant être autorisée par l'autorité compétente (Commune / ASA / ASCO) par voie de délibération sous réserve que les impératifs de service (surveillance, entretien et travaux) ne soient pas remis en cause.

ARTICLE 11 : PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX OUVRAGES, CONSTRUCTIONS ET UTILISATIONS DU SOL FUTURES DANS LES ZONES INONDABLES

La commune est concernée par les zones inondables suivantes :

- **I1 où la hauteur d'eau est inférieure à 0,50 m**
- **I2 où la hauteur d'eau est comprise entre 0,50 m et 1 m**
- **I3 où la hauteur d'eau est supérieure à 1 m**

Les prescriptions ci-après s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et modifications de constructions existantes, et aux reconstructions après sinistre.

Prescriptions :

- L'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.
- Le sol fini des constructions sera calé à 0,60 m minimum au-dessus du niveau du terrain naturel dans les zones inondables I1 d'une hauteur d'eau inférieure à 0,50 mètre. En zone inondable I1, les abris de jardin peuvent être au niveau du terrain naturel mais leur superficie est de maximum 10 m². En zone inondable I1, la création de garage en extension de la maison existante peut se faire à la hauteur de la maison existante mais leur superficie est de maximum 20 m².
- Le sol fini des constructions sera calé à 1,20 m au-dessus du niveau du terrain naturel dans les zones inondables I2 d'une hauteur d'eau comprise entre 0,50 mètre et 1 mètre.
- Un calage altimétrique du sol fini du rez-de-chaussée de la construction pourra être imposé aux constructions en dehors des zones inondables répertoriées.
- Les clôtures ne pourront être constituées que par des grillages à larges mailles (150 mm x 150 mm). Les murs bahuts d'une hauteur maximale de 20 cm sont autorisés.
- Les zones I3 sont inconstructibles.

ARTICLE 12 : DEFENSE ET LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET

Il est fait application des articles L.132-1 à L.161-11 du code forestier.

Le territoire de la commune est concerné par les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant notamment le débroussaillage

Le Préfet peut obliger les propriétaires à débroussailler leur terrain dans un délai déterminé jusqu'à une distance maximale de 50 mètres des habitations.

Si la nature de l'habitation justifie des protections particulières pour la protection des vies humaines, il rendra le débroussaillage obligatoire sur les fonds voisins, sur la même distance, portée à 100 mètres dans les forêts classées.

Si les travaux ne sont pas exécutés, il sera pourvu d'office à ces travaux par l'administration et aux frais du propriétaire :

- l'emploi du feu
- le brûlage dirigé et l'incinération la circulation des véhicules et des personnes dans les périmètres sensibles particulièrement exposés au danger de feux de forêt.

ARTICLE 13 : RISQUES FEU DE FORET

La commune est soumise au risque feu de forêt notamment au niveau des zones boisées agricoles et naturelles. Les documents graphiques du PLU identifient des risques feu de forêt fort (F1).

Dans les zones F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.
- Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

Les prescriptions pour réduire l'exposition au risque feu de forêt applicables dans ces secteurs F1 sont détaillées en annexe 5 du présent règlement. L'ensemble des éléments relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU sont joints dans les annexes informatives du PLU.

ARTICLE 14 : LUTTE ANTI-VECTORIELLE

Dans le cadre de la lutte anti-vectorielle relative aux moustiques :

- Les **toitures-terrasses** devront présenter une pente minimale de 5% garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales. La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement des eaux.
- Les bassins de gestion des eaux enterrés ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.
- L'aménagement bassins de gestion des eaux à ciel ouvert devra intégrer des mesures (larvicide, création de courant, etc...) ou l'apport d'auxiliaires (larve d'odonates ou de poissons) permettant de limiter la prolifération des moustiques.

TITRE 2 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

PREAMBULE :

La **zone UA** se compose des quartiers centraux ; elle est affectée principalement à l'habitation. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies. C'est une zone préférentielle d'implantation des commerces, artisanats et services.

Elle comprend un **secteur UAa** correspondant à l'extension dense du village en périphérie de la partie la plus ancienne.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone UA s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone UA est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation,
- Feux de forêt.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UA-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdites en zone UA :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.

ARTICLE UA-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (risques technologiques, bruit,...), toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article UA-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Linéaire commerciaux

Le long des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, les rez-de-chaussée devront prévoir des activités commerciales (y compris restaurants) au niveau de la partie de bâtiment donnant sur la voie.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Installations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risque ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risques ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

Prise en compte des bâtiments protégés

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'annexe n°3 du présent règlement.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'alinéa UA-2-3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- lorsque la construction projetée est une annexe placée à l'arrière d'un bâtiment situé à l'alignement ;
- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- lorsque la construction projetée est une extension d'un bâtiment existant situé en retrait ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les voies et ouvrages hydrauliques, même en l'absence de mur ;

Une implantation différente peut également être autorisée :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, sur une profondeur maximum de 15 mètres à partir de l'alignement existant ou de fait. Pour assurer cette continuité, le bâtiment à construire peut enjamber un passage ou être relié à la limite latérale par des éléments maçonnés intermédiaires (murs, annexes, garages...).

Au-delà de cette bande de 15 mètres, les constructions pourront être édifiées le long des limites séparatives à condition que leur hauteur mesurée sur la limite séparative en tout point du bâtiment n'excède pas 4 mètres par rapport au niveau du terrain naturel (garde-corps compris en cas de toit terrasse), ou qu'elles s'adossent à des constructions de hauteur équivalente situées sur la parcelle voisine.

Lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, les constructions devront être implantées en retrait de ces limites à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas d'extensions exécutées sur les constructions existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU, visant à améliorer leur aspect et permettre leur mise en conformité aux règles d'accessibilité et de sécurité ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales (cours d'eau, canaux).
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètres (hors margelles) depuis les limites séparatives, même en l'absence de mur ;

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé sauf **dans les zones inondables** où l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

Elle doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments voisins situés dans le même alignement sans être supérieure à 9 mètres à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- dans le cas d'extensions de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

ARTICLE UA-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume. Les faîtages seront, dans la mesure du possible, parallèles à ceux des maisons avoisinantes et à la voie principale.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Traitement des façades

Les façades devront être enduites, frottées ou grattées. Le blanc pur est interdit.

En réhabilitation, les éléments en façade en pierre appareillée seront laissés apparents.

Les façades des extensions de bâtiments existants et des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les constructions principales avec des façades en bardage bois sont autorisées à condition que les toitures soient en tuiles et qu'elles ne s'apparentent pas à des chalets

Les abris de jardin en bois apparent sont autorisés dans la limite de 12 m².

Toitures et couvertures

Les toitures seront à deux pentes, inclinées à environ 30 %, couvertes en tuiles.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales comportant un étage et en volume principal

Les toits terrasses ne sont autorisés qu'en cas de volumes secondaires, de garages accolés et d'annexes ne comportant pas d'étages, à condition d'être végétalisés ou accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agrément sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Les panneaux solaires photovoltaïques respecteront strictement la pente et l'orientation de la toiture ou de la façade sur laquelle ils sont implantés.

Percements

- **Dans les constructions neuves à usage d'habitation**, les pleins prédominent sur les vides. Les ouvertures devront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant éventuellement des adaptations contemporaines.
- **En réhabilitation**, les fenêtres existantes seront maintenues dans leurs proportions. Les percements nouveaux et notamment les portes-fenêtres seront plus hautes que larges.

Menuiseries

Les caissons apparents des volets roulants sont interdits, que ce soit en saillie de la menuiserie ou dans le même plan que la menuiserie. Les volets battants sont à privilégier que ce soit en bois, aluminium ou PVC. Les rideaux de protection des devantures de commerce sont autorisés, mais les caissons ne devront pas faire saillie sur la façade sauf en cas de réhabilitation de la devanture sans modification du rideau. Dans ce cas, des jambages latéraux devront être réalisés dans le même matériau que le caisson.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier (sauf exception justifiée par l'architecture).

Détails architecturaux

Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public sont interdites.

Les garde-corps seront en ferronnerie de forme simple.

En façade sont autorisés les auvents recouverts de tuiles, les tonnelles et treilles métalliques. Ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Les vérandas ne sont autorisées que sur les façades non perceptibles depuis l'espace public.

Eléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

L'implantation des climatisations est interdite en façade.

Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activité commerciale et artisanale, la vitrine devra respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs. Les parties pleines seront traitées avec le même matériau que le reste de la façade.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les enseignes devront se conformer au règlement de publicité applicable sur la commune.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Les clôtures existantes de type traditionnel seront au maximum conservées. Les murs de clôture comporteront un enduit identique en finition et en teinte à celui existant. Les occultants sont autorisés si la teinte est identique au support de la clôture.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et aligné sur elle. Les coffrets éventuels (EDF, téléphone, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrées dans les parties maçonnées sans saillie sur le domaine public.

- **Sur l'Avenue de la République**, les clôtures nouvelles sont interdites. Seule est autorisée la reconstruction à l'identique des clôtures existantes.
- **Sur le reste de la zone UA**, les clôtures seront constituées soit d'un mur plein soit d'un mur-bahut de hauteur comprise entre 0,80 et 1,20 mètre, éventuellement surmonté d'une grille en ferronnerie. Dans tous les cas, la hauteur totale sera limitée à 1,80 mètre.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

ARTICLE UA-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Espaces libres

- **En zone UA** : Non réglementé
- **En zone UAa** : La surface des espaces libres doit être supérieure à 15% de la surface des unités foncières. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Aires de stationnement

- **En zone UA** : Non réglementé
- **En zone UAa** : Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE UA-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

- **En zone UA** : Non règlementé
- **En zone UAa** :

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

Les règles relatives à la création de places de stationnement ne s'appliquent pas en cas de création d'une annexe générant de la surface de plancher ou d'extensions,

Dans le cas d'une transformation d'un garage en espace générant de la surface de plancher, la ou les places de stationnement(s) supprimée(s) devront être compensées sur le principe d'une place de garage créée pour une place de garage supprimée.

En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitation	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En outre, dans le cadre d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher, 1 place de stationnement visiteurs sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher créée.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée.</p>
Commerce et activités de service (hors hébergement hôtelier et touristique)	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 50m² de surface de plancher entamée</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place par chambre</p>
Bureau	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun</p>

ARTICLE UA-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé par projet de construction. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

La création d'accès automobiles privés est interdite depuis l'Avenue de la République.

En cas de déplacement de l'accès, la création d'un parking privé non clos n'est pas obligatoire si celui-ci n'existait pas initialement lors de la création du lotissement.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UA-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
 - 0,5 pour les clapissettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm
 - 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création de logements devra présenter le moyen de collecte des ordures ménagères qui sera mis en place et les équipements nécessaires qui en découleront, après avis de l'EPCI compétente.

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE UA-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

PREAMBULE :

La zone **UB** est une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

La totalité de la zone UB est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone UB s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone UB est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UB-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdites en zone UB :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.

ARTICLE UB-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances, toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article UB-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Linéaire commerciaux

Le long des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, seuls sont autorisés en RDC les activités commerciales (y compris restaurants).

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Installations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et de certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'alinéa UB-2-3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UB-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social au moins 40 % de la surface de plancher destinée à l'habitation. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes, à élargir, ou à créer, soit à un minimum de 3 mètres de celui-ci.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les voies et ouvrages hydrauliques, même en l'absence de mur ;
- Pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 mètre) ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation ne dépasse pas celle du bâtiment situé en limite sur le fond voisin
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 mètres de hauteur (garde-corps compris en cas de toit terrasse) sur une profondeur d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètres (hors margelles) depuis les limites séparatives, même en l'absence de mur ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales (cours d'eau, canaux).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol à respecter est la suivante :

- **En zone UB** : l'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.
- **En zone UBa** : l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes, ne pourra excéder 50% de la surface du terrain constructible.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones inondables, l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UB-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Traitement des façades et des toitures

Les enduits de finition sont obligatoires. Ils seront talochés, frottés ou grattés. Les façades des extensions de bâtiments existants et des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les constructions principales avec des façades en bardage bois sont autorisées à condition que les toitures soient en tuiles et qu'elles ne s'apparentent pas à des chalets.

Les abris de jardin en bois apparent sont autorisés dans la limite de 12 m².

Les toitures, inclinées à environ 30 %, seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures-terrasses sont interdites sur les constructions principales comportant un étage et en volume principal (sauf garages, annexes...).

Les toits terrasses ne sont autorisés qu'en cas de volumes secondaires, de garages accolés et d'annexes ne comportant pas d'étages, à condition d'être végétalisés ou accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agrément sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions neuves devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires. En cas d'amélioration de l'habitat, un soin tout particulier sera apporté à l'insertion de ces panneaux qui devront respecter strictement la pente et l'orientation de la toiture ou de la façade sur laquelle ils seront appliqués.

Menuiseries

Dans le cas de nouvelles constructions, les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

Dans le cas des réhabilitations, les caissons ne devront pas être en saillie par rapport au plan vertical de la menuiserie.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures. La couleur « aluminium » est interdite.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Détails architecturaux

Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public sont interdites.

Les garde-corps seront en ferronnerie de forme simple.

En façade sont autorisées les auvents recouverts de tuiles, les tonnelles et treilles métalliques. Ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Éléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activité commerciale et artisanale, la vitrine devra respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs. Les parties pleines seront traitées avec le même matériau que le reste de la façade.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les enseignes devront se conformer au règlement de publicité applicable sur la commune.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées sans saillie sur le domaine public.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées :

Pour les clôtures sur voie publique :

- soit d'un mur plein
- soit d'un grillage ou de grilles à barreaudage vertical doublés d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut compris entre 0,40 et 0,80 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les clôtures entre limites séparatives :

- soit d'un mur plein
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, de panneaux rigides ou de grilles à barreaudage vertical
- soit d'un mur bahut compris entre 0,40 et 0,80 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les panneaux occultants sont autorisés si la teinte est identique au support de la clôture.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

ARTICLE UB-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Espaces libres

La surface des espaces libres doit être supérieure à 15% de la surface des unités foncières. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE UB-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

Les règles relatives à la création de places de stationnement ne s'appliquent pas en cas de création d'une annexe générant de la surface de plancher ou dans le cas d'extensions,

Dans le cas d'une transformation d'un garage en espace générant de la surface de plancher, la ou les places de stationnement(s) supprimée(s) devront être compensées sur le principe d'une place de garage créée pour une place de garage supprimée.

En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre minimum de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Logements	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 50m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En outre, dans le cadre d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher, 1 place de stationnement visiteurs sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher créée.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée</p>
Hébergement	<p>Stationnement automobile :</p> <p>2 places (résidents ou visiteurs) pour 3 unités d'hébergement</p>
<p>Commerce et activités de service (hors hébergement hôtelier et touristique)</p>	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 60m² de surface de plancher entamée</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place par chambre</p>
Bureau	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun.</p>

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Le portail d'accès principal devra obligatoirement respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie, publique ou privée, afin d'aménager un espace privatif non clos pour le stationnement des véhicules.

En cas de déplacement de l'accès, la création d'un parking privatif non clos n'est pas obligatoire si celui-ci n'existait pas initialement lors de la création du lotissement.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UB-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
 - 0,5 pour les clapisettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm
 - 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création de logements devra présenter le moyen de collecte des ordures ménagères qui sera mis en place et les équipements nécessaires qui en découleront, après avis de l'EPCI compétente.

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE UB-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

PREAMBULE :

La zone UC est une zone à dominante d'habitat pavillonnaire de moyenne densité.

La zone UC est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Les constructions y sont implantées principalement en ordre discontinu.

La totalité de la zone est concernée par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone UC s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone UC est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UC-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdites en zone UC :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les cinémas,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière.

ARTICLE UC-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées condition que la surface de plancher développée n'excède pas 400m².

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances, toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article UC-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Linéaire commerciaux

Le long des linéaires commerciaux repérés au règlement graphique, seuls sont autorisés en RDC les activités commerciales (y compris restaurants).

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Installations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'alinéa UC-2-3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UC-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social au moins 40 % de la surface de plancher destinée à l'habitation. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 800 m² de surface de plancher à usage d'habitation.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes, à élargir, ou à créer, soit à un minimum de 3 mètres de celui-ci.

Une implantation différente peut être admise :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les voies et ouvrages hydrauliques, même en l'absence de mur ;
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 mètre) ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation ne dépasse pas celle du bâtiment situé en limite sur le fond voisin ;
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 mètres de hauteur (garde-corps compris en cas de toit terrasse) sur une profondeur d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètres (hors margelles) depuis les limites séparatives, même en l'absence de mur ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau et canaux.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé **sauf dans les zones inondables** où l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur ne pourra excéder 7m à l'égout du toit.

Ces règles de hauteur peuvent toutefois être dépassées pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Traitement des façades et des toitures

Les enduits de finition sont obligatoires. Ils seront talochés, frottés ou grattés. La couleur « blanc pur » est interdite.

Les façades des extensions de bâtiments existants et des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les constructions principales avec des façades en bardage bois sont autorisées à condition que les toitures soient en tuiles et qu'elles ne s'apparentent pas à des chalets.

Les abris de jardin en bois apparent sont autorisés dans la limite de 12 m².

Les toitures, inclinées à environ 30 %, seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales comportant un étage et en volume principal

Les toits terrasses ne sont autorisés qu'en cas de volumes secondaires, de garages accolés et d'annexes ne comportant pas d'étages, à condition d'être végétalisés ou accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agréments sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions neuves devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires. En cas d'amélioration de l'habitat, un soin tout particulier sera apporté à l'insertion de ces panneaux qui devront respecter strictement la pente et l'orientation de la toiture ou de la façade sur laquelle ils seront appliqués.

Menuiseries

Dans le cas de nouvelles constructions, les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

Dans le cas des réhabilitations, les caissons ne devront pas être en saillie par rapport au plan vertical de la menuiserie.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures. La couleur « aluminium » est interdite.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Détails architecturaux

Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public sont interdites.

Les garde-corps seront en ferronnerie de forme simple.

En façade sont autorisées les auvents recouverts de tuiles, les tonnelles et treilles métalliques. Ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Éléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

Commerces et locaux artisanaux

Pour les locaux d'activité commerciale et artisanale, la vitrine devra respecter les axes des pleins et des vides des étages supérieurs. Les parties pleines seront traitées avec le même matériau que le reste de la façade.

Les devantures des boutiques n'occuperont que le rez-de-chaussée de l'immeuble.

Les enseignes devront se conformer au règlement de publicité applicable sur la commune.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées sans saillie sur le domaine public.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées :

Pour les clôtures sur voie publique :

- soit d'un mur plein
- soit d'un grillage ou de grilles à barreaudage vertical doublés d'une haie vive,
- soit d'un mur bahut compris entre 0,40 et 0,80 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Pour les clôtures entre limites séparatives :

- soit d'un mur plein
- soit d'un grillage doublé d'une haie vive, de panneaux rigides ou de grilles à barreaudage vertical
- soit d'un mur bahut compris entre 0,40 et 0,80 mètre et surmonté d'une grille en ferronnerie ou d'un grillage, et doublé d'une haie vive.

Les murs de clôture auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les panneaux occultants sont autorisés si la teinte est identique au support de la clôture.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

ARTICLE UC-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Espaces libres

La surface des espaces libres doit être supérieure à 30% de la surface des unités foncières. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

3/ Espaces communs

Dans toute opération d'aménagement portant sur un terrain d'au moins 5000m², il est fait obligation de réaliser des espaces communs représentant au moins 10% de la superficie de l'unité foncière.

4/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE UC-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

Les règles relatives à la création de places de stationnement ne s'appliquent pas en cas de création d'une annexe générant de la surface de plancher ou dans le cas d'extensions.

Dans le cas d'une transformation d'un garage en espace générant de la surface de plancher, la ou les places de stationnement(s) supprimée(s) devront être compensées sur le principe d'une place de garage créée pour une place de garage supprimée. En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitation	Stationnement automobile :

	<p>1 place pour 50m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En outre, dans le cadre d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher, 1 place de stationnement visiteurs sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher créée.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée.</p>
<p>Commerce et activités de service (hors hébergement hôtelier et touristique)</p>	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 60m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place par chambre</p>
Bureau	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun.</p>

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Le portail d'accès principal devra obligatoirement respecter un retrait de 5 mètres de l'alignement de la voie, publique ou privée, afin d'aménager un espace privatif non clos pour le stationnement des véhicules.

En cas de déplacement de l'accès, la création d'un parking privatif non clos n'est pas obligatoire si celui-ci n'existait pas initialement lors de la création du lotissement.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UC-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le

règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
 - 0,5 pour les clapisettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm
 - 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création de logements devra présenter le moyen de collecte des ordures ménagères qui sera mis en place et les équipements nécessaires qui en découleront, après avis de l'EPCI compétente.

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE UC-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

PREAMBULE :

La zone UD couvre le hameau de Caphan, des Angelets et du Mas de Moussier.

Elle comprend un **secteur UDa** dans lequel seules les extensions, les changements de destinations des constructions existantes et la construction d'annexe (garage, atelier, local technique et piscine) sont autorisés. Le secteur UDa est également présent au Mas de Gouin.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone UD s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone UD est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UD-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdites en zone UD :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les hébergements hôteliers et touristiques,
- Les cinémas,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

3/ Sont interdites dans le secteur UDa :

- Toute nouvelle construction séparée de la construction principale à l'exception des constructions annexes (garage, atelier, local technique piscine)

ARTICLE UD-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

- Les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail sont autorisées condition que la surface de plancher développée n'excède pas 150m².

- L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole est autorisée à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.
- En **secteur UDa**, les extensions, les changements de destination des constructions existantes et la construction d'annexe (garage, atelier, local technique) sous réserve de respecter les dispositions de l'article UD4 spécifique au secteur UDa.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances, toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article UD-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Installations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'alinéa UC-2-3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**ARTICLE UD-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS****1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques****▪ En zone UD :**

Les constructions principales et annexes (garage, atelier, local technique, auvent couvrant le parking privatif non clos) doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, soit à un minimum de 4 mètres de celles-ci.

Les annexes pourront être séparées des constructions principales.

En cas de construction en limite de voie publique, la longueur d'un seul tenant de la construction n'excédera pas 20 mètres.

▪ En zone UDa :

Les extensions des constructions existantes doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, soit à un minimum de 4 mètres de celui-ci.

▪ En zone UD et UDa :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 mètre) ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation ne dépasse pas celle du bâtiment situé en limite sur le fond voisin ;
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 mètres de hauteur (garde-corps compris en cas de toit terrasse) sur une profondeur d'au moins 3 mètres.

En cas de construction en limite séparative, la longueur d'un seul tenant de la construction n'excédera pas 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les voies et ouvrages hydrauliques, même en l'absence de mur ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales (cours d'eau, canaux).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol à respecter est la suivante :

- **En zone UD** : l'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain constructible.
- **En zone UDa** : Les extensions, les changements de destination des constructions existantes et la construction d'annexes (garage, atelier, local technique) restent possible dans la limite de 30% d'emprise au sol (constructions existantes + nouvellement créées)

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones inondables, l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur ne pourra excéder 7m à l'égout du toit (R+1).

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UD-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions devront présenter un volume principal dominant et dans le cas d'une construction à étage, un faitage dominant en hauteur représentant au minimum 50% de la longueur totale de la construction.

La forme de la construction principale sera simple, tous les angles seront droits.

Traitement des façades et des toitures

Les enduits de finition sont obligatoires. Ils seront talochés, frottés ou grattés. La couleur « blanc pur » est interdite.

Les façades des extensions de bâtiments existants et des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les constructions principales avec des façades en bardage bois sont autorisées à condition que les toitures soient en tuiles et qu'elles ne s'apparentent pas à des chalets.

Les abris de jardin en bois apparent sont autorisés dans la limite de 12 m².

Les toitures seront simples, de préférence à deux pentes, inclinées à environ 30 % et seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Les tuiles noires sont interdites.

Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales comportant un étage et en volume principal.

Les toits terrasses ne sont autorisés qu'en cas de volumes secondaires, de garages accolés et d'annexes ne comportant pas d'étages, à condition d'être végétalisés ou accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agrément sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions neuves devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires. En cas d'amélioration de l'habitat, un soin tout particulier sera apporté à l'insertion de ces panneaux qui devront respecter strictement la pente et l'orientation de la toiture ou de la façade sur laquelle ils seront appliqués.

Menuiseries

Dans le cas de nouvelles constructions, les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

Dans le cas des réhabilitations, les caissons ne devront pas être en saillie par rapport au plan vertical de la menuiserie.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures. La couleur « aluminium » est interdite.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Détails architecturaux

Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public sont interdites.

Les garde-corps seront en ferronnerie de forme simple.

En façade sont autorisées les auvents recouverts de tuiles, les tonnelles et treilles métalliques. Ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Eléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel, elles seront composées :

- **Pour les clôtures sur voie publique** : d'un mur bahut de 80cm maximum de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage vertical ;
- **Pour les clôtures entre limites séparatives** : d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur plein

Les murs de clôture auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les panneaux occultants sont autorisés si la teinte est au support de la clôture.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

ARTICLE UD-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Espaces libres

La surface des espaces libres doit être supérieure à 50% de la surface des unités foncières.

Le projet devra préserver les arbres ou alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement, par l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement et par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux.

Les aires de stationnement seront paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE UD-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

Les règles relatives à la création de places de stationnement ne s'appliquent pas en cas de création d'une annexe générant de la surface de plancher ou dans le cas d'extensions.

Dans le cas d'une transformation d'un garage en espace générant de la surface de plancher, la ou les places de stationnement(s) supprimée(s) devront être compensées sur le principe d'une place de garage créée pour une place de garage supprimée.

En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Habitation	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 50m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En outre, dans le cadre d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher, 1 place de stationnement visiteurs sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher créée.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 80 m² de surface de plancher entamée.</p>
Commerce et activités de service (hors hébergement hôtelier et touristique)	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 60m² de surface de plancher entamée</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 60 m² de surface de plancher entamée.</p>
Hébergement hôtelier et touristique	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place par chambre</p>
Bureau	<p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 40 m² de surface de plancher entamée.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun.</p>

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

Les terrains devront disposer d'une longueur minimale donnant sur la voie de 15 mètres.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Le portail d'accès principal devra obligatoirement respecter un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie d'accès afin d'aménager un espace privatif non clos pour le stationnement des véhicules.

En cas de déplacement de l'accès, la création d'un parking privatif non clos n'est pas obligatoire si celui-ci n'existait pas initialement lors de la création du lotissement.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UD-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un traitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
 - 0,5 pour les clapisettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm
 - 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création de logements devra présenter le moyen de collecte des ordures ménagères qui sera mis en place et les équipements nécessaires qui en découleront, après avis de l'EPCI compétente.

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE UD-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

PREAMBULE :

La zone UE correspond à la zone réservée principalement aux activités économiques.

Cette zone comprend un **secteur UEa** réservé aux constructions à usage commercial, artisanal et des services compte tenu de la proximité immédiate de zones d'habitat.

Le secteur UEa comprend un sous-secteur UEa1, zone d'extension réservée aux constructions à usage de d'activités de services et d'équipements au sein de la ZA de la Chapelette.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone UE s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

La zone UE est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation,
- Feux de forêt,
- Technologiques (PPRT).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE UE-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdits en zone UE, y compris dans le secteur UEa :

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les cinémas,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

3/ Sont interdites en zone UE uniquement :

- Les constructions destinées à l'artisanat et commerce de détail

4/ Sont interdits dans le secteur UEa uniquement :

- Les constructions destinées au commerce de gros,
- Les entrepôts.

ARTICLE UE-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Dans le secteur UEa uniquement, sont autorisés les locaux accessoires aux activités autorisées dans la zone, à usage d'habitation, nécessaires à la surveillance et au gardiennage des établissements et services de la zone, à condition :

- que la surface de plancher ne représente pas plus de 30% de la surface de plancher du bâtiment professionnel sans pouvoir excéder 120m²,
- que la surface du bâtiment professionnel soit au minimum de 150m²,
- qu'ils soient intégrés au bâtiment d'activité pour ne constituer qu'un seul volume bâti.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances, toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article UE-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructionsInstallations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE UE-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UE-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à un minimum de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- Pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions à usage de commerces, d'activités de services, d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire doivent s'implanter :

- **En zone UE** : en respectant une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives. Cette distance est portée à 10 mètres lorsque la parcelle voisine n'est pas située en zone UE, et à 20 mètres du Mas de Gouin.
- **En zone UEa** : soit en limite séparative, soit en respectant une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Pour les locaux accessoires à usage d'habitation autorisés (logements de fonction), à moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le cas où le bâtiment jouxte la limite parcellaire, sa hauteur ne pourra excéder 4m (garde-corps compris en cas de toit terrasse) sur une profondeur d'au moins 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics,
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales (cours d'eau, canaux).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 55 % de l'unité foncière.

Dans les zones inondables, l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

- **En zone UE** : La hauteur totale de toute construction ne pourra excéder 20 mètres.

Les hauteurs ainsi fixées peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les équipements à vocation sportive,
- pour certaines superstructures industrielles en fonction de leurs nécessités techniques

- **En secteur UEa** : La hauteur totale de toute construction ne pourra excéder 8 mètres.

• **Dans le sous-secteur UEa1** : La hauteur totale de toute construction ne pourra excéder :

- 9 mètres à l'égout pour les équipements d'intérêt collectif et services publics à vocation uniquement sportive
- 8 m de hauteur totale pour les autres constructions

Les hauteurs ainsi fixées peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics autres que les équipements à vocation sportive,
- pour certaines superstructures industrielles en fonction de leurs nécessités techniques.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UE-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Implantation - Orientation

Les bâtiments seront implantés de préférence selon un axe parallèle aux voies de circulation, soit par alignement de façades, soit par un alignement de pignons.

Les annexes du bâti seront réalisées dans un souci d'intégration architecturale.

Les dépôts, aires de stationnement ou de déchargement, seront de préférence implantés à l'arrière des parcelles de façon à ne pas être visibles depuis les voies d'accès.

2/ Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci sauf dans le cas où des règles différentes sont imposées pour des raisons liées aux risques d'inondation ou au ruissellement des eaux pluviales.

3/ Aspects des constructions

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol, ne doivent, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales et au caractère général de la zone, laquelle doit présenter une unité et une homogénéité de traitement.

L'architecture des locaux accessoires à usage d'habitation autorisés (logements de fonction) devra s'harmoniser avec celle des bâtiments d'activité.

Les constructions devront notamment présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux, et préserver la qualité générale de la zone, l'environnement et l'harmonie du paysage qui l'entoure.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les tuiles noires sont interdites.

En cas de vue dominante, les toitures devront être végétalisées.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agrément sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Dans le cas de nouvelles constructions, les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

Dans le cas des réhabilitations, les caissons ne devront pas être en saillie par rapport au plan vertical de la menuiserie.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures. La couleur « aluminium » est interdite.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Volumétrie

La volumétrie des constructions devra être sobre : on limitera les décrochés de façade et de toiture aux stricts besoins fonctionnels du bâtiment. La volumétrie doit exprimer clairement les fonctions de la construction (bureaux, ateliers, halles d'exposition).

Enseignes

Les enseignes seront intégrées au bâti ou à la clôture.

Eléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci.

Pour les locaux accessoires à usage d'habitation (logements de fonction) du secteur UEa, il sera disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre.

Elles intégreront toutes les installations nécessaires (compteurs, enseignes, logo, boîte à lettres...) et les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau), qui seront regroupés en un seul point.

Dans des cas exceptionnels justifiés par la sécurité de l'établissement, cette règle de hauteur ne s'applique pas.

Les murs de clôture auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les panneaux occultants sont autorisés si la teinte est identique au support de la clôture.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

ARTICLE UE-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Conservation des arbres et arbustes existants

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les arbres ou arbustes transportables, se trouvant sur l'emprise de voiries à créer ou des constructions projetées, seront déplacés et replantés.

2/ Espaces libres

- **En zone UE** : La surface des espaces libres doit représenter au moins 10% de la surface du terrain. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.
- **En secteur UEa** : La surface des espaces libres doit représenter au moins 30% de la surface du terrain. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.

Ces espaces libres devront comporter au moins un arbre de haute tige pour 50m² de surface.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

3/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

La plantation d'arbres haute tige n'est pas obligatoire dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques.

4/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE UE-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Commerce et activités de service (hors hébergement hôtelier et touristique)	Stationnement automobile : 1 place pour 50m ² de surface de plancher entamée + 1 place pour 50m ² de surface de plancher entamée pour les locaux accessoires à usage d'habitation Stationnement vélos : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher entamée.
Hébergement hôtelier et touristique	Stationnement automobile : 1 place par chambre
Industrie	Stationnement automobile : 1 place pour 150 m ² de surface de plancher entamée. Stationnement vélos : 1 place pour 150 m ² de surface de plancher entamée.
Bureau	Stationnement automobile : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher entamée Stationnement vélos : 1 place pour 50 m ² de surface de plancher entamée.
Entrepôts	Stationnement automobile : 1 place de stationnement VL pour 300m ² de surface de plancher entamée + en zone UE seulement : 1 place de stationnement poids lourds pour 5000m ² de surface de plancher entamés en espace privatif non clos
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Tout accès individuel est interdit sur la RD 24, la RD 113 et la RD 568.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE UE-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
 - 0,5 pour les clapisettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm
 - 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les constructions nouvelles devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

4/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE UE-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 3 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUD

PREAMBULE :

La zone 1AUD correspond à des secteurs d'urbanisation future à vocation principale d'habitat, situés au hameau de Caphan. Insuffisamment équipés, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements internes à la zone et par le respect des orientations d'aménagement définies pour chaque zone (OAP n°1 et 2). Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 1AUD s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

La zone 1AUD est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 1AUD-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Sont interdites en zone 1AUD :

- Les constructions destinées à l'hébergement,
- Les constructions destinées au commerce et activités de services,
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

ARTICLE 1AUD-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Les constructions destinées au logement devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies (OAP n°1 et 2). Elles doivent être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Dans l'attente de l'urbanisation de la zone 1AUD, sont autorisées :

- Les modifications, extensions et surélévations des constructions destinées à l'habitation existantes avant l'approbation du PLU :
 - Dans la limite de 50% de la surface de plancher existante avant l'approbation du PLU, sous réserve que la construction ne dépasse pas 150 m² de surface de plancher une fois l'extension réalisée. Cette possibilité d'extension ou de surélévation n'est applicable qu'une seule fois.

- Sous réserve que ces modifications, extensions et surélévations ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur.
- Les piscines lorsqu'elles sont liées à des constructions destinées à l'habitation existantes antérieurement à l'opposabilité du PLU ou créées dans le cadre des opérations d'ensemble autorisées dans la zone ou le sous-secteur, et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'urbanisation de la zone ou du sous-secteur.
- L'adaptation, la réfection, l'extension mesurée des constructions existantes nécessaires à l'activité agricole est autorisée à condition de ne générer aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances, toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article 1AUD-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Installations classées soumises à autorisation ou déclaration

La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration est autorisée à condition :

- qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
- que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque ou de nuisances inacceptables pour le voisinage,
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'alinéa UC-2-3 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUD-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements aidés tels que définis par l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme. Le règlement graphique localise la servitude de mixité sociale.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUD-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales et annexes (garage, atelier, local technique, auvent couvrant le parking privatif non clos) doivent s'implanter soit à l'alignement des voies existantes, à élargir ou à créer, soit à un minimum de 4 mètres de celles-ci.

Les annexes pourront être séparées des constructions principales.

En cas de construction en limite de voie publique, la longueur d'un seul tenant de la construction n'excédera pas 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les voies et ouvrages hydrauliques, même en l'absence de mur ;
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- dans le cas de constructions jumelées de hauteur sensiblement équivalentes (+ ou - 0,50 mètre) ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation ne dépasse pas celle du bâtiment situé en limite sur le fond voisin ;
- dans le cas d'adossement à un bâtiment implanté en limite séparative à condition que la hauteur de la construction nouvelle ou de la surélévation ne dépasse pas
-
- dans le cas de constructions nouvelles n'excédant pas 4 mètres de hauteur sur une profondeur d'au moins 3 mètres.

En cas de construction en limite séparative, la longueur d'un seul tenant de la construction n'excédera pas 20 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions de bâtiments existants implantés avec des retraits différents si elles s'inscrivent dans le prolongement du bâtiment existant ;
- pour l'implantation des piscines non couvertes qui devront toutefois respecter un recul minimal de 1 mètre (hors margelles) depuis les limites séparatives, même en l'absence de mur ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales (cours d'eau, canaux).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les constructions annexes, ne pourra excéder 30% de la surface du terrain constructible.

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans les zones inondables, l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions doit être mesurée depuis le terrain naturel correspondant avant tout travaux.

La hauteur ne pourra excéder 7m à l'égout du toit (R+1).

Cette règle de hauteur ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE 1AUD-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Aspects des constructions

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux.

Sont notamment interdits tous pastiches d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Les constructions devront présenter un volume principal dominant et dans le cas d'une construction à étage, un faîtage dominant en hauteur représentant au moins 2/3 de la longueur totale de la construction.

La forme de la construction principale sera simple, tous les angles seront droits.

Traitement des façades et des toitures

Les enduits de finition sont obligatoires. Ils seront talochés, frotassés ou grattés. La couleur « blanc pur » est interdite.

Les façades des extensions de bâtiments existants ainsi que des annexes auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les constructions principales avec des façades en bardage bois sont autorisées à condition que les toitures soient en tuiles et qu'elles ne s'apparentent pas à des chalets.

Les abris de jardin en bois apparent sont autorisés dans la limite de 12 m².

Les toitures seront simples, de préférence à deux pentes, inclinées à environ 30 % et seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines.

Les tuiles noires sont interdites

Les toitures terrasses sont interdites sur les constructions principales comportant un étage et en volume principal

Les toits terrasses ne sont autorisés qu'en cas de volumes secondaires, de garages accolés et d'annexes ne comportant pas d'étages, à condition d'être végétalisés ou accessibles et dans le prolongement d'un plancher habitable.

En cas de vue non dominante, les gravillons et/ou végétaux d'agrément sont autorisés à la place d'une végétalisation complète de la toiture.

Dans certains cas justifiés par l'architecture, la Haute Qualité Environnementale ou le développement durable, d'autres formes de matériaux apparents en façade pourront être envisagés.

Les constructions neuves devront intégrer architecturalement et esthétiquement les panneaux solaires. En cas d'amélioration de l'habitat, un soin tout particulier sera apporté à l'insertion de ces panneaux qui devront respecter strictement la pente et l'orientation de la toiture ou de la façade sur laquelle ils seront appliqués.

Menuiseries

Dans le cas de nouvelles constructions, les volets roulants sont interdits si leurs caissons sont apparents.

Dans le cas des réhabilitations, les caissons ne devront pas être en saillie par rapport au plan vertical de la menuiserie.

Leur couleur devra s'harmoniser avec les menuiseries extérieures. La couleur « aluminium » est interdite.

Les menuiseries seront colorées. Le bois apparent vernis ou l'aluminium naturel seront proscrits. La coloration sera choisie parmi les teintes traditionnelles dans la commune ou le quartier.

Détails architecturaux

Les constructions fermées en encorbellement sur le domaine public sont interdites.

Les garde-corps seront en ferronnerie de forme simple.

En façade sont autorisées les auvents recouverts de tuiles, les tonnelles et treilles métalliques. Ces auvents auront des dimensions suffisantes pour être utilisés comme porche ou terrasse abritée (2 mètres minimum de profondeur). Les piliers maçonnés auront une section minimum de 30 x 30 cm.

Éléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

2/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont devront respecter les pentes de toiture.

3/ Clôtures

Dans un quartier, la clôture est un élément essentiel qui conditionne l'ambiance de la rue et marque la limite entre domaine public et privé : elle constitue en quelque sorte une façade dont l'impact visuel est important, elle doit être adaptée à l'ambiance du quartier et être traitée avec soin.

Sur rue, la clôture doit être implantée en limite de propriété, ou éventuellement en limite de l'emplacement réservé prévu pour un élargissement de la voirie.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci et disposé en retrait de 5 mètres depuis la voie d'accès afin de réserver un espace privatif non clos pour le stationnement d'un véhicule en dehors de l'espace public.

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre par rapport au terrain naturel, elles seront composées :

- **Pour les clôtures sur voie publique** : d'un mur bahut de 80cm maximum de hauteur surmonté d'une grille à barreaudage vertical ;
- **Pour les clôtures entre limites séparatives** : d'un grillage doublé d'une haie vive ou d'un mur plein

Les murs de clôture auront un enduit identique en finition et en teinte à celui de la construction principale.

Les panneaux occultants sont autorisés si la teinte est identique à la grille et au portail.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

Dans les zones inondables, les clôtures ne pourront être constituées que par des grillages à larges mailles (150 mm x 150 mm) et devront respecter une marge de recul de 4 mètres par rapport à l'axe d'écoulement des fossés.

ARTICLE 1AUD-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Espaces libres

La surface des espaces libres doit représenter au moins 50% de la surface du terrain. 50% de la surface des espaces libres doit être des espaces verts.

Le projet devra préserver les arbres ou alignements d'arbres identifiés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme sur les documents graphiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

2/ Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être conçues de façon à limiter l'imperméabilisation des sols par la réduction des emprises des voies de circulation qui seront recouvertes d'une couche de roulement, par l'utilisation de matériaux stabilisés ou tout autre technique favorisant la pénétration des eaux pour les emprises de stationnement et par la recherche d'une conception adaptée à la topographie des lieux.

Les aires de stationnement seront paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 emplacements.

3/ Haies

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE 1AUD-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement, y compris pour les deux-roues motorisés ou non, et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies publiques ouvertes à la circulation.

En dehors des parkings privatifs non clos, la réalisation de plus de 2 places de stationnement en enfilade est interdite.

Les règles relatives à la création de places de stationnement ne s'appliquent pas en cas de création d'une annexe générant de la surface de plancher ou dans le cas d'extensions.

Dans le cas d'une transformation d'un garage en espace générant de la surface de plancher, la ou les places de stationnement(s) supprimée(s) devront être compensées sur le principe d'une place de garage créée pour une place de garage supprimée.

En cas de changement de destination, les règles relatives au stationnement de la zone s'appliquent.

Les accès des stationnements vélos doivent permettre la circulation des usagers accompagnés de leur cycle. L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos doit être couvert et éclairé.

Il est exigé un nombre de places de stationnement automobile et/ou cycle par catégories de construction selon les normes ci-après.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Destinations / Sous-destinations	Surfaces à réaliser
Logement	<p>Stationnement automobile :</p> <p>1 place pour 50m² de surface de plancher entamée.</p> <p>En outre, dans le cadre d'opérations de plus de 1000m² de surface de plancher, 1 place de stationnement</p>

	<p>visiteurs sera exigé par tranche de 100m² de surface de plancher créée.</p> <p>Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.</p> <p>L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher.</p> <p>Stationnement vélos :</p> <p>1 place pour 50 m² de surface de plancher entamée.</p>
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<p>Le nombre de places automobile et cycle à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation et de leur situation géographique au regard des transports en commun.</p>

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUD-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Un seul accès est autorisé par unité foncière.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre. Sauf impossibilité technique, l'accès doit être situé à une distance d'au moins 10m des intersections des voies de desserte.

Le portail d'accès principal devra obligatoirement respecter un retrait d'au moins 5 mètres de l'alignement de la voie d'accès afin d'aménager un espace privatif non clos pour le stationnement des véhicules.

En cas de déplacement de l'accès, la création d'un parking privatif non clos n'est pas obligatoire si celui-ci n'existait pas initialement lors de la création du lotissement.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettre notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, des services de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou qu'ils desservent.

3/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE 1AUD-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable conformément au règlement en vigueur. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Les canalisations ou tout autre moyen équivalent doivent être suffisants pour assurer une défense contre l'incendie.

Toute construction, ouvrage ou installation dont la destination ou la nature peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipé d'un dispositif de protection contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

2/ Assainissement

Eaux usées

Le branchement par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées est obligatoire pour toutes constructions ou installations engendrant des eaux usées.

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

Les eaux usées non domestiques ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement qu'après avoir fait l'objet d'un retraitement dans les conditions définies dans le cadre d'une convention de rejet ou d'une autorisation de déversement.

Eaux pluviales

Gestion des eaux pluviales sur les macro lots :

L'ensemble des eaux pluviales s'écoulant au droit d'un macro-lot sera géré à la parcelle au moyen d'ouvrage d'infiltration pouvant avoir un débit de fuite de rejet dans le réseau public de 5l/s/ha imperméabilisé. L'acquéreur d'un macro-lot aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné(s) pour collecter, stocker puis vidanger, à débit de fuite régulé, le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celles données dans le règlement pluvial communal.

Gestion des eaux pluviales sur les lots libres :

La gestion des eaux pluviales ruisselant sur les lots libres sera gérée à la parcelle. Aucun rejet dans le réseau ne devra être fait directement ; seule une surverse de sécurité pourra être réalisée dans le réseau public. En effet, chaque pétitionnaire aura l'obligation de mettre en place un ou des ouvrages filtrant dimensionné pour collecter et stocker le volume d'eau correspondant à une pluie d'occurrence trentennale en lien avec le règlement pluvial. Les données pluviométriques utilisées pour les calculs de dimensionnement seront celle données dans le règlement pluvial communal. Un libre choix est donné quant au dispositif de stockage en infiltration (noue échelle d'eau, tranchée drainante...).

Les coefficients de perméabilité doivent être les suivants :

- 1 pour les bétons, enrobés et toitures non végétalisées
- 0,5 pour les clapissettes, stabilisés et enrobé perméable et toitures végétalisées avec une épaisseur de terre supérieur à 30 cm

- 0,25 pour les graviers non stabilisés, la terre battue, les terrasses en bois sur sable
 - 0 pour les espaces verts
- ➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Réseaux électrique, téléphonique

Le raccordement des constructions aux réseaux de téléphone, d'électricité, et numérique doit être réalisé en souterrain jusqu'à la limite du domaine public en un point à déterminer en accord avec les services gestionnaires.

En cas d'impossibilité technique, ces raccordements seront réalisés, dans toute la mesure du possible sans incidence visible sur l'aspect extérieur des édifices.

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, devront mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés en vue d'un raccordement.

4/ Ordures ménagères

Toute opération de création de logements devra présenter le moyen de collecte des ordures ménagères qui sera mis en place et les équipements nécessaires qui en découleront, après avis de l'EPCI compétente.

5/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE 1AUD-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

PREAMBULE :

La zone 2AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification/révision du PLU et pour la zone 2AU de la Bergerie à une étude environnementale permettant de définir les enjeux environnementaux et les éventuelles mesures d'évitement, de réduction ou compensatoires à mettre en place.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, les règles applicables à la zone 2AU s'apprécient au lot et non à l'ensemble du projet.

Dans le cas d'un lotissement, les règles du PLU sont appréciées au regard de chaque lot issu de la division.

La zone 2AU est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE 2AU-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Toutes les destinations non mentionnées à l'article 2AU-2 sont interdites.

ARTICLE 2AU-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Disposition autorisant les affouillements et exhaussements du terrain naturel en secteur 2AUa uniquement pour permettre la réalisation des infrastructures routières et de leurs ouvrages annexes (bassins de rétention, modelés paysagers, ouvrages d'exploitations...)

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

ARTICLE 2AU-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

Sans objet.

TITRE 4 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

PREAMBULE :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

La zone A comprend plusieurs secteurs :

- le secteur Ab correspondant à un secteur plus particulièrement protégé pour des raisons écologiques et paysagères ;
- le secteur Apnr correspondant aux zones agricoles au sein des Paysages Naturels Remarquables définis par la Directive Paysagère des Alpilles dans lequel les constructions à usage agricole doivent faire l'objet d'une intégration paysagère spécifique (se reporter à l'orientation d'aménagement 5).

La zone A est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation,
- Feux de forêt,
- Technologiques (PPRT).

Pour les parcelles concernées par la SUP AR3 (cf. carte des SUP), aucune construction de nature quelconque ne peut être réalisée à l'intérieur du polygone d'isolement sans autorisation de l'autorité administrative (article L511-6 du code de la défense). La suppression des constructions de nature quelconque existant à la date d'institution des servitudes dans les limites du polygone d'isolement ne peut intervenir qu'après expropriation réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Article L511-7 du code de la défense).

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE A-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Toutes les constructions dont la destination n'est pas mentionnée à l'article A-2 sont interdites.

ARTICLE A-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions**

Sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans la zone A, hormis le secteur Ab, sont autorisés :

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**
 - a) Les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension. Les constructions devront être implantées de manière à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
 - b) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité de présence rapprochée et permanente. Le logement (dont annexes) ne devra pas dépasser **200 m²** de surface de plancher, et devra être implanté de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
 - c) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (logement de l'exploitant agricole), à condition que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m² (existant + extensions) et sans création de logement nouveau.
 - d) Une annexe (piscine, pool house) par habitation (logement de l'exploitant agricole), sous réserve que l'annexe soit implantée à une distance maximale de 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (piscine comprise) du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend, sous réserve que son emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m² (piscine non comprise). L'implantation de l'annexe ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - e) Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.
 - f) les constructions destinées au logement des employés de production dépendant économiquement principalement ou exclusivement de l'exploitation. Le logement ne devra en aucun cas dépasser 100m² de surface de plancher et devra se réaliser en priorité par aménagement dans le bâti existant non utilisé au siège de l'exploitation. A défaut, il pourra être réalisé en neuf et devra dans ce cas être implanté de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
 - g) **Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation.** Elles devront se faire soit par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production, soit au sein de nouvelles constructions n'excédant pas 150 m² de surface de plancher et implantées dans rayon de 15m autour des bâtiments existants.

Dans le secteur Apnr, les constructions nouvelles doivent en outre respecter les prescriptions de l'OAP 5.

Dans la zone A, hormis le secteur Apnr et Ab, sont autorisés :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :**
 - qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 70 m²,
 - que l'extension soit modérée et ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU,
 - que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200m² (existant + extensions).
- **Une seule annexe (hors piscine) des habitations existantes, sous réserve :**

- que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 m maximum (piscine comprise) du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol (piscine non comprise).
- **Le changement de destination** des bâtiments identifiés au plan de zonage et listés en annexe 4 du présent règlement. Ce changement de destination est soumis à l'avis conforme de la CDPENAF.

Dans le secteur Ab, sont uniquement autorisées :

Les constructions et occupations du sol liées et nécessaires à l'activité pastorale, seule garante de la qualité du milieu et du paysage.

Prise en compte des divers risques et nuisances

Dans les secteurs concernés par des risques ou nuisances (risques technologiques, bruit,...), toutes les destinations et sous-destinations non interdites à l'article A-1 doivent respecter les dispositions des Plans de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) et de l'article 9 des dispositions générales. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Certains projets pourraient être susceptibles d'être exposés à des phénomènes d'effondrement lié à la présence éventuelle de cavité karstique. En cas de doute, une étude géotechnique à la charge du porteur de projet pourra être demandée afin de s'assurer de l'absence de cavité au droit de la construction.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Dans les zones A sont autorisés :

- **Les ouvrages techniques divers et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées**, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- **Les installations classées pour la protection de l'environnement** quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition :
 - qu'elles soient strictement nécessaires à l'activité agricole,
 - que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine,
 - qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,
 - que leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- **Les affouillements et les exhaussements des sols** définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne soient pas liés à une exploitation des gisements de galets de la Crau. Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics

Sont autorisés les affouillements et exhaussements pour les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris pour les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

- **Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à usage d'habitation** à condition de respecter les conditions suivantes : qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements, qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m², sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- **La réhabilitation des abris de bergers, des bories** dont au moins les murs subsistent à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter scrupuleusement le caractère authentique de la construction (matériaux, ouvertures, couverture, hauteur, etc...) et à condition qu'il n'y ait aucune extension de la construction, ni changement de destination, ni même réalisation d'aménagements de confort (eau, électricité, etc...).

Prise en compte des bâtiments protégés

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'annexe n°3 du présent règlement.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE A-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

En tous les cas, les constructions concernées devront se conformer aux règles d'implantation énoncées à l'article 9 des dispositions générales (reculs voie ferrée et RD).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, cette distance n'étant jamais inférieure à 4 mètres.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes et les piscines doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4/ Emprise au sol

En zone A et dans les autres secteurs :

- L'emprise au sol totale des annexes de la construction principale ne doit pas excéder 50m² (piscine non comprise).
- Non réglementé pour les autres constructions **sauf dans les zones inondables** où l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

5/ Hauteur

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures pour les bâtiments destinés à l'habitation, et à 10 mètres pour les autres constructions, sauf dans le secteur de passage des lignes à haute tension EDF où la hauteur maximale des constructions sera définie par les impératifs techniques et de sécurité de la ligne.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements de production et de transport d'électricité, à certaines superstructures agricoles (silo...) ni aux équipements de télécommunication.

ARTICLE A-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles.

1/ Implantation - Orientation

Les choix du lieu d'implantation et de la disposition se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions devra répondre aux logiques d'implantation des mas : elles se caleront sur les structures végétales existantes ou à créer et composeront des ensembles organisés autour d'une cour.

La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

Les logements devront être implantés en continuité avec les bâtiments existants ou reproduire la volumétrie des proches bâtiments existants.

2/ Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci sauf dans le cas où des règles différentes sont imposées pour des raisons liées aux risques d'inondation ou de ruissellement des eaux pluviales.

3/ Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage et devront strictement être alignés sur une ligne droite ou en décroché à angle de 90°.

Toitures

Les toitures, inclinées à environ 30%, seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines. Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition et à l'ordonnancement de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Eléments techniques

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives à feuillage persistant en utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

4/ Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Seront laissés apparents les éléments de façade en pierre de taille appareillée, en brique ou en galets de Crau. Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'oeil...) seront conservés ou refaits.

5/ En secteur Apnr, en plus des règles générales relatives à l'aspect extérieur

Pour les bâtiments agricoles et leurs extensions, le respect de l'équilibre des paysages devra être observé et la démonstration de non atteinte à l'équilibre du paysage existant devra être faite.

Le positionnement et le dimensionnement des aménagements ne devront pas concurrencer la perception majestueuse du massif des Alpilles ou remettre en cause la vue, la lisibilité, l'harmonie ou l'esprit des lieux.

Il conviendra par ailleurs de respecter les orientations d'aménagement des secteurs 5, 6 et 7.

6/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

7/ Clôtures

Hormis les clôtures de type traditionnel qui seront au maximum conservées, on privilégiera l'absence de clôture ou les clôtures perméables, notamment pour permettre la libre circulation de la petite faune.

A proximité des bâtiments d'exploitation ou à destination d'habitation, une clôture isolant les constructions de la voie pourra être constituée d'un mur plein d'une hauteur de 1,80 mètre recouvert d'un enduit de finition et surmonté d'une rangée de tuile de couverture scellée dans le sens de la longueur.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

L'implantation d'une clôture pourra cependant être autorisée par l'autorité compétente (Commune / ASA / ASCO) par voie de délibération sous réserve que les impératifs de service (surveillance, entretien et travaux) ne soient pas remis en cause.

ARTICLE A-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Des plantations d'arbres de haute tige ou la création d'un écran de verdure pourront être exigés pour une meilleure insertion paysagère des constructions.

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE A-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Accès et voirie

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

L'entrée de la propriété notamment doit être implantée avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement, pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et de stationner en dehors de la voie publique.

Les voies d'accès, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser.

2/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE A-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol à usage unifamilial requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pour un usage unifamilial pourra être autorisée. Elle est soumise à une déclaration en mairie.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable, à l'exception des mas remarquables, qui pourront faire l'objet d'une alimentation par captage sous réserve d'une procédure d'autorisation préfectorale.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2/ Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans les secteurs considérés comme aptes à l'assainissement non collectif par la carte d'aptitude des sols annexé au PLU et dans le respect du zonage d'assainissement, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs où l'étude technique montre que les sols sont inaptes, aucune nouvelle construction ou extension ne pourra être admise.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Eaux pluviales

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE A-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

PREAMBULE :

La zone N recouvre les espaces naturels remarquables qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

Elle est composée :

- de la partie du massif des Alpilles appartenant à la commune de St Martin de Crau et de toute la partie de colline située au Nord de la commune,
- des Bois de Santa Fé et de Chambremont,
- des plans d'eau de l'Étang des Aulnes, du Luquier, de la Dynamite et de leurs abords,
- de la Baisse de Raillon, des terrains proches du clos St Hubert et du Mas de la Gardiole,
- du plan d'eau du Domaine du Lac et de l'Arboretum,
- du camping de la Chapelette.

Elle comprend :

- **Un secteur Nad** relatif au périmètre de l'ancien Centre de Stockage des Déchets de la Crau.
- **Un secteur Nai** relatif aux activités industrielles des sites EPC France et GRT Gaz.
> **Un sous-secteur Naie** correspondant au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil limitée (STECAL) pour les besoins d'extension d'EPC-France et à l'OAP n°9
- **Un secteur No** relatif à la cité ouvrière attenante au site d'EPC-France.
- **Un secteur Nc** (au lieu-dit la Ménudelle) où l'exploitation de carrières est autorisée sous conditions ainsi que les installations classées contribuant à la réhabilitation des sites d'anciennes carrières et au retour au pastoralisme.
- **Un secteur Nd** relatif à la déchetterie, au Centre de Valorisation du Bois et à l'Installation de Stockage des Déchets Inertes.
- **Un secteur Nm** relatif à la zone de dépôt d'explosifs.
- **Un secteur Npnr** relatif au Bois de la Taulière, de Santa Fé, de Chambremont et du massif des Alpilles définis par la Directive Paysagère des Alpilles dans lequel aucune nouvelle construction n'est autorisée et dans lequel les bâtis devront conserver leur volumétrie actuelle.
- **Un secteur Ns** (au lieu-dit Mas Neuf de Baussenq) où la construction et l'exploitation de centrales photovoltaïques au sol est autorisée.

La zone N est concernée, en tout ou partie, par les risques :

- Sismique,
- Retrait et gonflement des argiles,
- Inondation,
- Feux de forêt,
- Technologiques (PPRT).

Pour les parcelles concernées par la SUP AR3 (cf. carte des SUP), aucune construction de nature quelconque ne peut être réalisée à l'intérieur du polygone d'isolement sans autorisation de l'autorité administrative (article L511-6 du code de la défense). La suppression des constructions de nature quelconque existant à la date d'institution des servitudes dans les limites du polygone d'isolement ne peut intervenir qu'après expropriation réalisée conformément aux dispositions du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique (Article L511-7 du code de la défense).

Sont admis, dans l'ensemble des zones définies ci-après sauf mention contraire, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

ARTICLE N-1 : DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS INTERDITES

1/ Les destinations et sous-destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du code de l'urbanisme et exposées à l'article 3 des dispositions générales (titre I). Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

- Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.
- Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

2/ Toutes les constructions dont la destination n'est pas mentionnée à l'article N-2 sont interdites.

ARTICLE N-2 : LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1/ Conditions particulières concernant certaines destinations ou sous-destinations concernant les constructions

Sont autorisés les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Dans la zone N, hors secteurs Npnr, Nai et No sont autorisés :

- **L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :**
 - qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
 - que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 50m²,
 - que l'extension soit modérée et ne dépasse pas 30% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU,
 - que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200m² (existant + extensions).
- **Les annexes (piscine, pool house) des habitations existantes, sous réserve :**
 - que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (piscine comprise) du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent,
 - que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol (piscine non comprise).

Dans le STECAL Naie :

À la condition qu'elles soient compatibles avec le maintien du caractère à dominante naturelle de la zone Nai et si elles sont compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie (OAP n°9), les occupations et utilisations suivantes sont autorisées :

- **Les constructions nouvelles nécessaires au fonctionnement de l'activité industrielle existante dont :**
 - Les dépôts pyrotechniques dans la limite de 800m² de surface de plancher
 - Un dépôt de matières premières dans la limite de 3000m² de surface de plancher
 - Une unité de production dans la limite de 200m² de surface de plancher
- **L'extension des constructions existantes nécessaires au fonctionnement de l'activité industrielle existante dont :**
 - Les bureaux liés à l'activité autorisée dans la zone dans la limite de 500m² de surface de plancher
 - Les ateliers dans la limite de 50m² de surface de plancher

Dans le secteur No :

- **Les aménagements et extensions des habitations existantes sous conditions :**
 - qu'il n'y ait pas d'augmentation du nombre de logement,
 - que l'aménagement ou l'extension ne conduise pas à augmenter la surface de plancher initiale de l'habitation à la date d'approbation du PLU de plus de 30m²,
 - que l'extension ne conduise pas à augmenter la hauteur initiale de l'habitation à la date d'approbation du PLU.
- **Les annexes des habitations existantes à la date d'approbation du PLU** à condition que le cumul de la surface des annexes ne dépasse pas 30m².

Prise en compte des divers risques et nuisances

Certains projets pourraient être susceptibles d'être exposés à des phénomènes d'effondrement lié à la présence éventuelle de cavité karstique. En cas de doute, une étude géotechnique à la charge du porteur de projet pourra être demandée afin de s'assurer de l'absence de cavité au droit de la construction.

2/ Conditions particulières concernant certains usages et affectations des sols, certains types d'activités, ou la nature des constructions

Dans l'ensemble de la zone N sont autorisés :

- L'aménagement, la réfection et la réhabilitation des constructions à usage d'habitation existantes antérieurement à la date d'approbation du PLU sont autorisés, à condition de respecter les conditions suivantes : qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements, que les constructions existantes disposent d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m², et sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- Sont autorisés les affouillements et exhaussements pour les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris pour les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi qu'à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité

Dans l'ensemble de la zone N, hors secteur No, sont autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics ne sont permises que si elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages et qu'il ait été prouvé qu'ils ne peuvent pas être réalisés en dehors.
- Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, à l'exception de toute construction, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- Les équipements mobiles et non pérennes nécessaires aux activités de sylvopastoralisme et pastoralisme.
- La réhabilitation des abris de bergers, des bories dont au moins les murs subsistent à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter scrupuleusement le caractère authentique de la construction (matériaux, ouvertures, couverture, hauteur, etc...) et à condition qu'il n'y ait aucune extension de la construction, ni changement de destination, ni même réalisation d'aménagements de confort (eau, électricité, etc...).
- Conformément aux articles L.215-21 et L.215-11 du Code de l'Urbanisme, dans les propriétés départementales de l'Etang des Aulnes et de la Castelette acquises grâce à la Taxe sur les Espaces Naturels Sensibles (TDENS), seuls les équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques sont admis. De plus, les constructions existantes de ces secteurs devront être affectées à un usage permettant la fréquentation du public et la connaissance des milieux naturels.

Dans la zone N, hors secteurs No et Npnr, sont autorisés :

- Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et qu'ils ne soient pas liés à une exploitation des gisements de galets de la Crau.
- Les ouvrages, installations et aménagements liés et nécessaires aux éoliennes existantes.

En secteur Nc, en plus des règles générales, sont autorisés :

- L'exploitation de carrières, ainsi que les installations classées contribuant à la réhabilitation des sites d'anciennes carrières et au retour au pastoralisme à condition que leur implantation ne présente pas de risques ou de nuisances pour la ressource en eau souterraine.
- Les installations de traitement des matériaux directement liées à l'exploitation du sol, sans manufacture, sous réserve d'être évacuées en fin d'exploitation.

En secteur Nm, en plus des règles générales, sont autorisés :

Toutes les occupations et utilisations du sol nécessaires aux activités de Défense et compatible avec l'environnement.

En secteur Ns, sont autorisés :

Les centrales photovoltaïques au sol ainsi que les équipements nécessaires à leur fonctionnement.

En secteur Nd, sont autorisés :

Les occupations et utilisations du sol nécessaires au fonctionnement de la déchetterie, du Centre de Valorisation du Bois et de l'Installation de Stockage des Déchets Inertes.

En secteur No, sont autorisés :

- **Les travaux de réduction de vulnérabilité**
- **L'élargissement, l'extension ou l'entretien des infrastructures routières existantes** à conditions :
 - qu'ils n'entraînent pas un allongement substantiel du temps de passage des véhicules dans la zone considérés,
 - qu'ils contribuent à réduire la vulnérabilité des utilisateurs et à améliorer la fluidité du trafic au sein du périmètre d'exposition aux risques,
 - qu'ils garantissent une évacuation des populations en cas d'accident industriel ou d'un feu de forêt et un accès au massif dans le cadre de la lutte incendie.

3/ Interdiction de certains usages et affectations des sols, et des certains types d'activités, ou suivant la nature des constructions

Dans l'ensemble de la zone N, sont interdits :

- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- Les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (Habitations légères de loisirs), R.111-41 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (Caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

Dans le sous-secteur Npnr, sont interdits :

- **Toute construction ou extension de bâtiment.** Les constructions préexistantes devront être maintenues dans leur intégrité et leur volumétrie actuelle. L'intégrité est définie au regard des objectifs de ce qui est perçu comme constitutif du paysage et des références architecturales des Alpilles : couleur, matériaux, proportion vides/pleins, volumétrie (à surface de plancher constante).
- **Les piscines nouvelles**, considérées comme des constructions. En revanche, l'amélioration des piscines existantes est possible dans un souci de meilleure intégration (densification de végétation, essences locales, choix de couleur neutre (gris, beige, blanc, vert).

ARTICLE N-3 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Sans objet.

2/ Mixité fonctionnelle

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE N-4 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Dans la zone N et dans les autres secteurs :

Les constructions devront être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

En tous les cas, les constructions concernées devront se conformer aux règles d'implantation énoncées à l'article 9 des dispositions générales (reculs voie ferrée et RD).

Des implantations différentes peuvent être admises :

- Pour les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Pour les constructions devant respecter les dispositions de l'article 10 des dispositions générales relatif aux cours d'eau, canaux et fossés issus des canaux.

Dans le STECAL NAie :

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter à une **distance minimale de 15 mètres de l'alignement des voies.**

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la zone N et les autres secteurs (hors STECAL Naie) :

Toute construction nouvelle ou extension doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en cas de reconstruction, de surélévation ou de changement de destination d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain ;
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Dans le STECAL Naie

Sauf en ce qui concerne les ouvrages techniques lorsqu'une distance inférieure est impérative sur le plan technique, les constructions doivent s'implanter soit sur une limite séparative, soit en retrait d'au moins 3 mètres.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain

Les annexes doivent être implantées dans un rayon fixé jusqu'à 20 mètres maximum (hors piscine) et jusqu'à 35 mètres maximum (piscine comprise) autour de l'habitation (tout point de l'annexe sera situé dans le rayon maximum fixé). Le rayon est la distance mesurée de tout point des murs extérieurs de la construction. L'implantation des annexes ne doivent pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

4/ Emprise au sol

En zone N et dans les autres secteurs (hors STECAL Naie) :

- L'emprise au sol totale des annexes de la construction principale ne doit pas excéder 50m² (piscine non comprise).
- Non réglementé pour les autres constructions **sauf dans les zones inondables** où l'emprise des surfaces imperméabilisées sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 40 % de cette surface inondable.

Dans le STECAL NAie :

L'emprise au sol totale des constructions existante, des constructions nouvelles et des extensions ne doit pas dépasser 6% de la surface totale du sous-secteur Naie.

5/ Hauteur

En zone N et dans les autres secteurs (hors STECAL Naie) :

La hauteur maximum des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur des annexes des constructions à usage d'habitation est limitée à 3,5 mètres à l'égout du toit.

Ces hauteurs peuvent être dépassées :

- pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent tels que réservoirs, centraux téléphoniques, lignes à haute tension EDF, tours, pylônes, stations hertziennes.
- pour les restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies sans augmenter celle-ci.

Dans le STECAL NAie :

La hauteur des extensions des constructions existantes et des constructions nouvelles est limitée à 9 mètres comptés à partir du sol naturel jusqu'au faîtage à l'exception des superstructures techniques.

Dans le secteur No :

Les extensions ne doivent pas conduire à augmenter la hauteur initiale de l'habitation à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE N-5 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages ainsi qu'à la conservation des perspectives naturelles.

1/ Implantation - Orientation

Les choix du lieu d'implantation et de la disposition se feront de façon à privilégier une bonne insertion paysagère. Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions devra répondre aux logiques d'implantation des mas : elles se caleront sur les structures végétales existantes ou à créer et composeront des ensembles organisés autour d'une cour.

La végétation sera le plus souvent possible conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiment(s).

2/ Adaptation au terrain

Les remblais/déblais devront être réduits au minimum. Ils devront figurer sur les coupes et plans de façades du permis de construire.

Le niveau des dalles de plancher sera repéré par rapport au terrain naturel et devra se situer au plus près de celui-ci sauf dans le cas où des règles différentes sont imposées pour des raisons liées aux risques d'inondation ou de ruissellement des eaux pluviales.

3/ Aspects des constructions

Les constructions devront présenter une simplicité de volume ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux. Sont notamment interdits tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale (tours, pigeonniers...).

Volumétrie

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensembles de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage et devront strictement être alignés sur une ligne droite ou en décroché à angle de 90°.

Toitures

Les toitures, inclinées à environ 30%, seront couvertes en tuiles rondes d'une couleur semblable ou se rapprochant de celle des toitures voisines. Dans certains cas justifiés par l'architecture, d'autres formes de toiture ou matériaux de couverture pourront être envisagés.

Percements

Une attention particulière sera apportée à la composition et à l'ordonnancement de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

Éléments techniques

Les lignes électriques et téléphoniques seront enterrées. En cas d'impossibilité technique elles seront établies sur poteaux de bois.

Les citernes de combustibles ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives utilisant les essences préconisées en annexe 2 du présent règlement.

4/ Modification et extension de bâtiments existants

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissement, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront ceux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Seront laissés apparents les éléments de façade en pierre de taille appareillée, en brique ou en galets de Crau. Les décors existants (bandeaux, encadrements ou enduit lissé, frises, fenêtres en trompe l'oeil...) seront conservés ou refaits.

5/ Performance énergétique

Les nouvelles constructions et les extensions sont construites et aménagées de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation.

Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

Les panneaux solaires et photovoltaïques devront respecter les pentes de toiture.

6/ Clôtures

Hormis les clôtures de type traditionnel qui seront au maximum conservées, on privilégiera l'absence de clôture ou les clôtures perméables, notamment pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80 mètre, elles seront composées d'une haie vive, éventuellement doublée d'une grille ou d'un grillage.

Des haies végétales pourront être réalisées si elles visent à intégrer des installations diverses (serres, citernes etc.) ou des bâtiments neufs. Le cas échéant, les essences utilisées pour les haies vives seront choisies dans l'annexe 2 du présent règlement.

Dans quelques cas exceptionnels, un mur plein d'une hauteur maximale de 1,80 mètre pourra être accepté soit pour isoler une construction d'une voie publique, soit sur une longueur maximale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe du portail, pour l'accompagnement de l'entrée principale d'une propriété.

Pour des motifs de sécurité, les clôtures pourront mesurer jusqu'à 2 mètres maximum dans le sous-secteur Ns.

A proximité des cours d'eau, canaux et fossés, aucune clôture ni végétation ne peut être implantée :

- à moins de 4 mètres à compter du pied extérieur de la berge (ou digue) des cours d'eau et canaux afin de permettre l'accès des engins pour l'entretien, sauf si le fossé est busé.
- à moins de 2 mètres minimum du pied de la berge des fossés (dits filioles ou roubines) issus ou affluents des canaux ne nécessitant pas l'intervention d'engins motorisés afin d'en permettre l'entretien et l'exploitation.

L'implantation d'une clôture pourra cependant être autorisée par l'autorité compétente (Commune / ASA / ASCO) par voie de délibération sous réserve que les impératifs de service (surveillance, entretien et travaux) ne soient pas remis en cause.

ARTICLE N-6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les parties de l'unité foncière laissées libres de toute occupation du sol seront traitées en espaces verts.

Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

Les haies végétales mises en place devront être constituées d'essences locales, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois essences différentes (voir annexe 2 du présent règlement).

ARTICLE N-7 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des cycles correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être réalisé en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ÉQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Condition d'accès aux voies

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

2/ Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet, et permettent notamment d'assurer la circulation et l'utilisation des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de sécurité civile et des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Les voies d'accès, y compris celles liées à la sécurité publique (défense incendie par exemple), doivent prévoir les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser.

2/ Accessibilité

La conception générale des espaces publics et voiries devra prendre en compte les besoins des personnes à mobilité réduite en se conformant à la Loi n°2005-102 du 11 février 2005 des « Droits et des Chances, la Participation à la Citoyenneté des Personnes Handicapées » et à son décret relatif à l'accessibilité de la voirie aux personnes handicapées.

Il conviendra de veiller à ce que les caractéristiques des voiries, des espaces publics (dimensions, pentes, matériaux) et l'implantation du mobilier urbain ne créent pas d'obstacles au cheminement, et notamment au passage des fauteuils roulants.

ARTICLE N-9 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol à usage unifamilial requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe.

En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pour un usage unifamilial pourra être autorisée. Elle est soumise à une déclaration en mairie.

Pour tout usage autre qu'unifamilial, toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

2/ Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou occupation du sol doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis dans les secteurs considérés comme aptes à l'assainissement non collectif par la carte d'aptitude des sols annexé au PLU et dans le respect du zonage d'assainissement, sous réserve d'une étude technique définissant le dispositif d'assainissement en fonction des capacités d'épuration et d'évacuation du sol (nature du sol, profondeur de la nappe, superficie du terrain), et conforme à la réglementation en vigueur.

Dans les secteurs où l'étude technique montre que les sols sont inaptes, aucune nouvelle construction ou extension ne pourra être admise.

Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Eaux pluviales

➔ **Se référer au schéma directeur de gestion des eaux pluviales pour connaître les règles de gestion quantitative et qualitative des eaux pluviales et de compensation de nouvelle imperméabilisation en fonction du zonage d'assainissement pluvial.**

3/ Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI)

Tout projet doit permettre la mise en place d'une DECI conformément au Règlement Départementale de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

ARTICLE N-10 : EQUIPEMENTS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Sans objet.

TITRE 6 : ANNEXES

ANNEXE 1 :

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE

SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE AU TITRE DES ARTICLES L.151-41-4° ET L.151-15

Zones	Désignation	Superficie (en m ²)
Zones UB et UC du PLU	<p><u>Au titre de l'article L.151-15 :</u></p> <p>Tout projet soumis à permis de construire comportant des surfaces d'habitation doit prévoir d'affecter au logement social au moins 40 % de la surface de plancher destinée à l'habitation. Ces dispositions ne sont applicables qu'aux opérations de plus de 1000 m² de surface de plancher.</p>	Totalité des zones UB et UC du PLU
Zone 1AUD : Secteur identifié par l'OAP n°3	<p><u>Au titre de l'article L.151-15 :</u></p> <p>Conformément à l'orientation d'aménagement et de programmation n°3, le programme de logements devra comporter au moins 20% de logements aidés.</p>	4000 m ² environ

ANNEXE 2 :

ESSENCES POUR LES PLANTATIONS ET LES HAIES

Source : ECO-MED

ESPECES EXOTIQUES ENVAHISSANTES A PROSCRIRE

Nom vernaculaire	Nom scientifique	Risque de prolifération	Mode de dispersion
Mimosa d'hiver	<i>Acacia dealbata</i>		Eau, activités humaines
Ambrosie	<i>Ambrosia</i>		Gravité, activités humaines
Ailante glanduleux	<i>Ailanthus altissima</i>		Eau, vent
Faux-indigo	<i>Amorpha fruticosa</i>		Eau
Séneçon en arbre	<i>Baccharis halimifolia</i>		Vent
Séneçon anguleux	<i>Senecio angulatus</i>	Pas encore déterminé	
Herbe de la Pampa	<i>Cortaderia selloana</i>		Eau, vent, activités humaines
Jussie	<i>Ludwigia sp</i>		Eau
Figuier de Barbarie	<i>Opuntia ficus indica</i>		Animaux, gravité
La Berce du Caucase	<i>Heracleum mantegazzium</i>		Eau
Renouée du Japon	<i>Reynoutria japonica</i>		Eau
Renouée de Sakhaline	<i>Reynoutria sachalinensis</i>		Eau
Robinier faux-acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>		Vent
Yucca	<i>Yucca gloriosa L.</i>		Reproduction asexuée via les rhizomes
Eucalyptus	<i>Eucalyptus sp</i>	Pas encore déterminé	
L'Arbre à papillon	<i>Buddleja davidii</i>		Eau, vent, activité humaine
Griffes de Sorcière	<i>Carpobrotus sp</i>		Animaux

ESPECES ALLERGISANTES A EVITER

Les espèces suivantes, considérées comme fortement allergisantes sont à éviter :

- Cyprès
- Bouleau
- Chêne
- Aulne
- Frêne

ESPECES LOCALES A PRIORISER

<i>Espèce végétale</i>	<i>Rôle écologique</i>	<i>Commentaires</i>	<i>Dep</i>
Arbres			
Tilleul à grandes feuilles (<i>Tilia platyphyllos</i>)	Nectarifère (fortement attractif) et plante hôte (grande diversité) de nombreux coléoptères et papillons	Ombrage, odeur sucrée pendant la floraison	04,05, 06,13, 83,84
Arbres fruitiers à haute tige (double greffage) amandiers, pruniers, cerisiers, pommiers et poiriers	Plantes-hôtes (grande diversité) et nectarifères	Ombrage, qualité ornementale	04,05, 06,13, 83,84
Olivier (<i>Olea europaea</i>)		Qualité ornementale	04,05, 06,13, 83,84
Chêne vert (<i>Quercus ilex</i>),		Allergisant fort	04,05, 06,13, 83,84
Chêne pubescent (<i>Quercus pubescens</i>)		Allergisant fort	04,05, 06,13, 83,84
Chêne liège (<i>Quercus suber</i>)		Allergisant fort	06,83, 13
Pin d'Alep (<i>Pinus halepensis</i>)			04, 06,13, 83,84
Orme champêtre (<i>Ulmus minor</i>)		Potentiel allergisant faible	04,05, 06,13, 83,84
Saule pourpre (<i>Salix purpurea</i>)		Potentiel allergisant moyen	04,05, 06,13, 83,84
Laurier-sauce (<i>Laurus nobilis</i>)		Haie > 4m Potentiel allergisant faible	04,06, 13,83, 84
Saule blanc (<i>Salix alba</i>)			04,05, 06,13, 83,84

Arbustes			
Baguenaudier (<i>Colutea arborescens</i>)	Plante-hôte d'un papillon méditerranéen rare (Azuré du baguenaudier)	Qualité ornementale Floraison : Mai à Juin	04,05, 06,13, 83,84
Viorne-tin (<i>Viburnum tinus</i>)	Plante-hôte et nectarifère	Haie dense (2 à 4m), supporte la taille, non allergisante Floraison précoce : dès mars	04, 06, 13,83, 84
Aubépine (<i>Crataegus mongyna</i>)	Plantes-hôtes (grande diversité) et nectarifères	Qualité ornementale lors de la floraison, non allergisante Floraison : Mai à Juin	04,05, 06,13, 83,84
Pistachier térébinthe (<i>Pistacia terebinthus</i>)		Floraison : Mars à Juillet	04,05, 06,13, 83,84

Alaterne (<i>Rhamnus alaternus</i>)		Haie (2 à 4m), non allergisante Floraison : Mars à Avril	04,05, 06,13, 83,84
Alavert (<i>Phyllirea angustifolia</i>)		Qualité ornementale Floraison : Mars à Mai	04, 06, 13,83, 84
Cornouiller sanguin		Haie de 3 à 6m, non allergisante Floraison : Mai à Juin	04,05, 06,13, 83,84

Plantes herbacées

Aristolochie pistoloche (<i>Aristolochia pistolochia</i>)	Plante-hôte d'un papillon, la Proserpine (<i>Zerynthia rumina</i>)		04,05, 06,13, 83,84
Badasse à cinq feuilles (<i>Dorycnium pentaphyllum</i>)	Plante-hôte de la Zygène cendrée et de nombreuses autres espèces méditerranéennes. Rôle nectarifère	Qualité ornementale lors de la floraison	04,05, 06,13, 83,84
Sainfoin (<i>Onobrychis sp</i>)	Plante-hôte et nectarifère	Qualité ornementale lors de la floraison	04,05, 06,13, 83,84
Romarin (<i>Rosmarinus officinalis</i>)			04, 06, 13,83, 84
Chèvrefeuille (<i>Lonicera caprifolium</i>)	Plante-hôte		04,06, 13,84

ANNEXE 3

ELEMENTS PRESERVES AU TITRE DU CODE DE L'URBANISME (ARTICLE L151-19 ET L151-23)

ELEMENTS BATIS A PROTEGER

N°	NOM	PARCELLES	Prescriptions spécifiques
Portails pour leurs piles, leurs murs en pierre de taille appareillée, leur grille en fer forgé			
B1	Mas de la Laure	AX30	Le portail, ses piles et murs en pierre de taille appareillée et les grilles en fer forgé devront être conservés en l'état ou reconstitués à l'identique
B2	Château de Vilpail	B5435	Le portail, ses piles et murs en pierre de taille appareillée et les grilles en fer forgé devront être conservés en l'état ou reconstitués à l'identique
Bergeries et bâtiments agricoles traditionnels pour leur morphologie générale et leurs façades en galets appareillés ("coudoulié ") ou en pisé			
B3	Bergerie RN113	B5739/B5740	Les façades en galets de Crau appareillé ou en pisé devront être conservés en l'état ou réhabilités à l'identique, le cas échéant, les pierres d'angles et d'encadrement des percements devront rester apparents
B4	Mas P7	D885	
B5	Mas de l'Aqueduc	D1118/D1138/ D1377	
B6	Pignon de la Bergerie du Mas des Amandiers	D282/D466	
Croix			
B7	Croix en bordure de la RD24 vers le Mas Mailly	B1001	Elle devra être conservée en l'état ou restaurée à l'identique et aucune construction ne devra en masquer tout ou partie depuis les espaces publics.

Bâtiments, Equipements de gestion de l'eau et ponts			
B8	Moulin de Chambremont (Remarque : présence de la SUP I3)	B1126 et abords	Le moulin de Chambremont, ses murs de clôtures, ainsi que les ouvrages situés à ses abords devront être conservés dans leurs différents aspects (volumes, composition des façades, parements, etc.). Le parcours de l'eau devra rester visible.
B9	Canal de Craponne	Section B	Son tracé devra rester visible dans le paysage et les ouvrages divers qui le jalonnent (ponts, martelières, etc.) seront conservés systématiquement
Mas remarquable*			
B10	Mas de Deville : corps principal et bergerie	AI 116	
B11	Mas de la Fourbine	A 27	Mas situé dans le périmètre du PNR des Alpilles et de la Directive Paysage Alpilles. Tout projet est soumis au respect de l'OAP n°5 et du règlement de la zone Aprn.
B12	Mas du Grand Bonhomme	B 3709	
B13	Mas du Grand Brahis	B 5269	
B14	Mas de Joyeuse Garde	A 44	Mas situé dans le périmètre du PNR des Alpilles et de la Directive Paysage Alpilles. Tout projet est soumis au respect de l'OAP n°5 et du règlement de la zone Aprn.
B15	Mas de Payan	B5328	
B16	Mas de Poscros	C4228	
B17	Mas de Raillon	B 59	
B18	Mas de Pernes	D 587	
B19	Mas de Vergières	E1020	

*Les mas remarquables font l'objet de fiches descriptives justifiant leur classement en annexe 5 du présent règlement.

ELEMENTS VEGETAUX A PROTEGER

Le tableau suivant comporte une description des éléments préservés, ainsi que les mesures applicables.

La colonne « prescriptions » informe des mesures relatives à la taille en fonction de la nature de l'arbre considéré, compte tenu de la proximité ou pas d'habitations ou de routes :


- Taille interdite : uniquement pour les arbres de grande valeur et hormis l'enlèvement du bois mort ou malade qui reste autorisé dans tous les cas.
- Taille légère autorisée par rapport à des questions de sécurité ou à cause de la proximité d'habitations
- Taille légère des branches basses : possible pour certains arbres (exemple des platanes, chênes, frênes) mais impossible pour d'autres arbres (cèdres par exemple)

La colonne « périmètre de protection » précise la distance minimale autour de l'arbre dans lequel aucune tranchée ni fondation ne peut être réalisée. Un arbre remarquable dont l'enracinement est amputé peut dépérir très rapidement et présenter un danger par rapport à sa stabilité compte tenu notamment de la présence de vents forts dans la région. Le principe est abordé de la manière suivante :

- 3 à 5 m de rayon à partir du tronc pour les arbres de taille moyenne et les haies bocagères ;
- 10 m à 15 m de rayon à partir du tronc pour les très grands arbres

La colonne « interdiction de coupe ou compensation » prend en compte l'aspect sécuritaire et permet le cas échéant la compensation plutôt que l'interdiction, pour certains arbres moyennement intéressants mais très proches d'habitations.

- Interdiction : certains arbres remarquables ne peuvent en aucun cas être abattus quel que soit le motif invoqué.
- Compensation : dans certains cas, notamment pour des questions liées à la sécurité ou des travaux inévitables, et lorsque toutes les autres options ont été étudiées, lorsque l'arbre ne fait pas l'objet d'une interdiction, une compensation sera possible. Le propriétaire devra fournir les éléments demandés par le service instructeur. Le remplacement à l'identique n'étant pas toujours possible, le propriétaire devra planter au moins un arbre d'une espèce à définir, et s'engager sur l'entretien. La localisation de ce remplacement sera étudiée au cas par cas par le service instructeur et le service espaces verts, de même que la taille du sujet à planter et l'espèce végétale.

Alignements ou arbres remarquables							
N°	Désignation de l'arbre ou de l'alignement	cadastre ou rue ou quartier	Particularités	Prescriptions	Périmètre de protection	Interdiction de coupe ou compensation	Photo et/ou commentaire
P1	Alignement d'arbres (chênes pubescents)	Section BK	Alignement de grands arbres	Taille légère branches basses	5m rayon	Interdiction	
P2 et P2b	Arbres remarquables (platanes)	Rue des Tambourins	Arbres taille moyenne	taille autorisée	5m rayon	Interdiction	

							
P3	Alignement d'arbres (chênes et frênes)	BD 463 – BD 464	Alignements	Pas de taille		compensation	
P4	Alignement d'arbres (platanes)	AX 23 – AX 24 – AX 26 – AX 30 – AX 124 – AX 131	Alignements de très grands arbres	taille légère branches basses	5m rayon	Interdiction	
P5	Alignement d'arbres (chênes)	Section AX - AZ	Alignements	Pas de taille	5m rayon	Interdiction	
P6	Arbre remarquable (frêne)	BC 237	Arbre de petite taille	Taille légère autorisée	Non	compensation	
P7	Alignement d'arbres (frênes)	Avenue Nostradamus	Alignement du cours d'eau Chapelette	taille autorisée		compensation	
P8	Arbre remarquable (chêne pubescent)	BC 212	Arbre de grande taille	Pas de taille	5 m rayon	interdiction	

P9	Alignement d'arbres (cèdre de l'Himalaya)	AW 102	Arbre de grande taille	Pas de taille	5 m rayon	interdiction	
P10	Alignement d'arbres (chênes)	BD 269	Alignement	Taille légère branches basses	5 m rayon	interdiction	
P11	Alignement d'arbres (chênes)	Passage piéton	Alignement	taille légère branches basses	5 m rayon	interdiction	
P12	Trouée verte (chênes et arbres divers)	AT 53 – AT 89 AT 140 – AT 230	Trouée verte	taille légère branches basses	5 m rayon	interdiction	 
P13	Arbre remarquable (platane)	AX 31	Grand et vieux, port en ombrelle, malade	Pas de taille	10 m de rayon	interdiction	
P14	Arbre remarquable (chêne vert)	Place le Remouleur	Taille moyenne	Pas de taille	5m rayon	compensation	

P15	Arbres remarquables (chênes pubescents)	BB 1	grande taille	taille légère branches basses	5m rayon	interdiction	
P16	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AN 75	Grand Arbre très vieux au port remarquable	Pas de taille	10 m de rayon	interdiction	 
P17	Alignement d'arbres (chênes pubescents)	B 948 – B 2627 – B 4971 - B 5028 – B 5714 – B 5715 – B 5716 – B 5718	Alignement	Taille légère branches basses	5m rayon	compensation	
P18	Arbre remarquable (chêne pubescent)	B 1562	Grand Arbre très vieux au port remarquable	Pas de taille	10 m de rayon	interdiction	
P19	Alignement d'arbres (frênes)	B 962	Alignement	Taille autorisée	5m rayon	compensation	
P20	Alignement d'arbres (pins)	C 1185 – C 3525 – C 4653 – C 4654	alignement d'arbres	Taille légère branches basses	10 m de rayon	interdiction	 
P21	Alignement d'arbres (chênes verts)	BD 266 –BD 269	Alignement d'arbres	Taille légère branches basses	5m rayon	interdiction	
P22	Alignement d'arbres (platanes)	C 4455 – C 4591	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	

							
P23	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs)	AA 98 – AA 99 – A 212	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P24	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs)	AA 212	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P25	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	AA 3- 4	alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P26	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Section AA	alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P27	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs)	Section AA	alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P28	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Section AA	alignement d'arbres	Taille légère autorisée	3m rayon	compensation	
P29	Alignement d'arbres (frênes)	AA 35 – AA 37 – AE 1 – AE 2 – AE 6	alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P30	Haie + fossé d'irrigation	AE 1	Haie et Fossé	Taille autorisée		compensation	
P31	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Section AE	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	3m rayon	compensation	

P32	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	AE 6 – AE 90	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P33	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Section AD – AI - AK	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	3m rayon	compensation	
P34	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Sections AH – AL - AN	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P35	Alignement d'arbres (frênes/chênes/peupliers blancs) + fossé d'irrigation	Sections AH – AL – AN - AO	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P36	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AE 67	Isolé, grand arbre	Pas de taille	5m rayon	compensation	
P37	Alignement d'arbres (chênes)	Sections AX – AY - AZ	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P38	Alignement d'arbres (peupliers/érables)	B 5521 et B 266	Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P39	Alignement d'arbres (chênes)	C 2626 et C 739	Alignement d'arbres/ Mas de Paul	taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	
P40	Arbre remarquable (cèdre de l'Atlas)	AT 282	Arbre isolé	taille légère des branches basses autorisée	5m rayon	compensation	


P41	Alignement d'arbres (frênes/arbres divers) et talus végétalisé	AM 82	Alignement d'arbres + talus végétalisé	Taille légère autorisée	5m rayon	compensation	
P42	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AT 246 – AT 247 - AT 255	Arbre isolé	taille légère des branches basses autorisée	5m rayon	interdiction	
P43	Arbre remarquable (platane)	AE 3	Arbre isolé	Taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	
P44	Arbre remarquable (pin parasol)	AE 2	Arbre isolé	Taille légère autorisée	5 m rayon	Compensation	
P45	Alignement d'arbres (chênes verts et pubescents)	BC 8 et BC 179	alignement d'arbres	Taille légère autorisée des branches basses	3m rayon	interdiction	
P46	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AV 18	Arbre isolé	Taille légère autorisée des branches basses	5m rayon	Compensation	
P47	Arbre remarquable (cèdre de l'Atlas)	AT 156	Arbre isolé	Pas de taille	5m rayon	Compensation	
P48	Alignement d'arbres (chênes verts et végétaux de garrigue)	Secteurs C – D – BP – BR	2 Alignement d'arbres	Taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	
P49	Alignement d'arbres (saules/peupliers/arbres divers)	C 744 – C 850	Alignement d'arbres	Taille autorisée	5m rayon	Compensation	
P50	Haie et canal (cyprès verts)	C 2597 – C 2599	Alignement d'arbres	Taille autorisée	5m rayon	Compensation	

P51	Arbre remarquable (cèdre de l'Atlas)	C 304	Arbre isolé	Taille interdite sauf sécurité par rapport au train	5m rayon	Compensation	
P52	Arbre remarquable (cèdre de l'Himalaya)	BE 1	Arbre isolé	Taille interdite	5m rayon	Interdiction	
P53	Groupe de trois arbres (cèdre de l'Atlas)	BT 143 – BT 315	Groupe de 3 arbres	Taille interdite	5m rayon	Interdiction	
P54	Arbre remarquable (chêne vert)	AT 223	Arbre isolé	taille légère branches basses	3m rayon	Interdiction	
P55	Arbre remarquable (figuier)	BL 70	Arbre isolé	Taille légère autorisée	5m rayon	Interdiction	
P56	Arbre remarquable (sequoia sempervirens)	BA 148 – BA 149	Arbre isolé	taille interdite	5m rayon	Interdiction	
P57	Alignement d'arbres (pins d'Alep) (Remarque : Présence de la SUP I3)	B 984 – B 987	Alignement d'arbres	Taille interdite	3m rayon	Interdiction	
P58	Arbre remarquable (platane)	B 1091	Arbre isolé	Taille légère branches basses	10 m rayon	interdiction sauf maladie chancre coloré	

P59	Arbre remarquable (murier de Chine)	Avenue Nostradamu s	Arbre isolé	Taille légère	5m rayon	interdiction	
P60	Arbre remarquable (cèdre de l'Himalaya)	AT 201	Arbre isolé	Taille interdite	5m rayon	Compensation	
P61	Arbre remarquable (cèdre de l'Himalaya)	AE 191	Arbre isolé	Taille interdite	5m rayon	Compensation	
P62	Arbre remarquable (cèdre de l'Himalaya)	AZ 10	Arbre isolé	Taille interdite	10m rayon	Interdiction	
P63	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AN 75	Arbre isolé	Taille interdite	10m rayon	Interdiction	
P64	Arbre remarquable (chêne pubescent)	AN 75	Arbre isolé	Taille interdite	10m rayon	Interdiction	 
P65	Alignement d'arbres (chênes/arbres divers)	D 212 – D 219 – D 947 – D 948 – D 974	Alignement Route de Saint martin / Dynamite	Taille côté route autorisée	5m rayon	interdiction	

							
P66	Alignement d'arbres (platanes)	D 222 – D 952	Alignement/ mas dynamite	taille autorisée	5m rayon	interdiction	
P67	Alignement d'arbres (platanes)	Avenue de Plaisance	Alignement av de Plaisance	Taille autorisée	5m rayon	interdiction, sauf maladie chancre coloré	 
P68	Arbre remarquable (cèdre de l'Atlas)	AT 65	Arbre isolé	Taille interdite	5m rayon	Compensation	
P69	Arbre remarquable (chêne vert)	BD 266	Arbre isolé	Taille des branches basses autorisée	3m rayon	interdiction	
P70	Arbre remarquable (chêne vert)	AW 124	Arbe isolé	Taille des branches basses autorisée	3 m rayon	interdiction	
P71	Haie (diverses essences végétales)	Secteurs B - AY	Haie et roubine	taille limitée aux branches basses	5m rayon	interdiction	


P72	Haie (diverses essences végétales)	B 1106	Haie et roubine	taille limitée aux branches basses	5m rayon	interdiction	
P73	Haie (diverses essences végétales)	B 5781 – B 5804 – B 5805 – B 5806	Haies de part et d'autre du chemin	Taille autorisée à cause des lignes électriques qui les surpombent	3m rayon	interdiction	
P74	Alignement d'arbres (chênes verts et pubescent/diverses essences végétales)	Secteur B	alignement d'arbre de part et d'autre de la route	Taille autorisée à côté route	5m rayon	interdiction	
P75	Alignement d'arbres et haie (platanes/diverses essences végétales)	B 982 – B 983 – B 987	Alignement /haie	Taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	
P76	Alignement d'arbres et haie (diverses essences végétales)	B 872 – B 1955	Alignement haie	Taille légère autorisée	5m rayon	interdiction	
P79	Trouée verte (peupliers/frênes/arbres divers)	BL 47 – BL 48	Trouée verte	Taille autorisée 5 m et abattage en cas de risque de chute	5m rayon	Compensation	
Autres éléments du paysage							
P77	Autre élément de paysage	C 417 – C 418 – C 3971 – C 4555	Groupements d'arbres	Taille interdite	10m de rayon	interdiction	
P78	Autre élément de paysage	C 3521	Isolés et regroupements	Taille interdite	10m de rayon	interdiction	 



P80	Autre élément de paysage	BB 62 – BB 246	Groupements d'arbres	Taille autorisée	3m rayon	Compensation	
-----	--------------------------	----------------	----------------------	------------------	----------	--------------	---

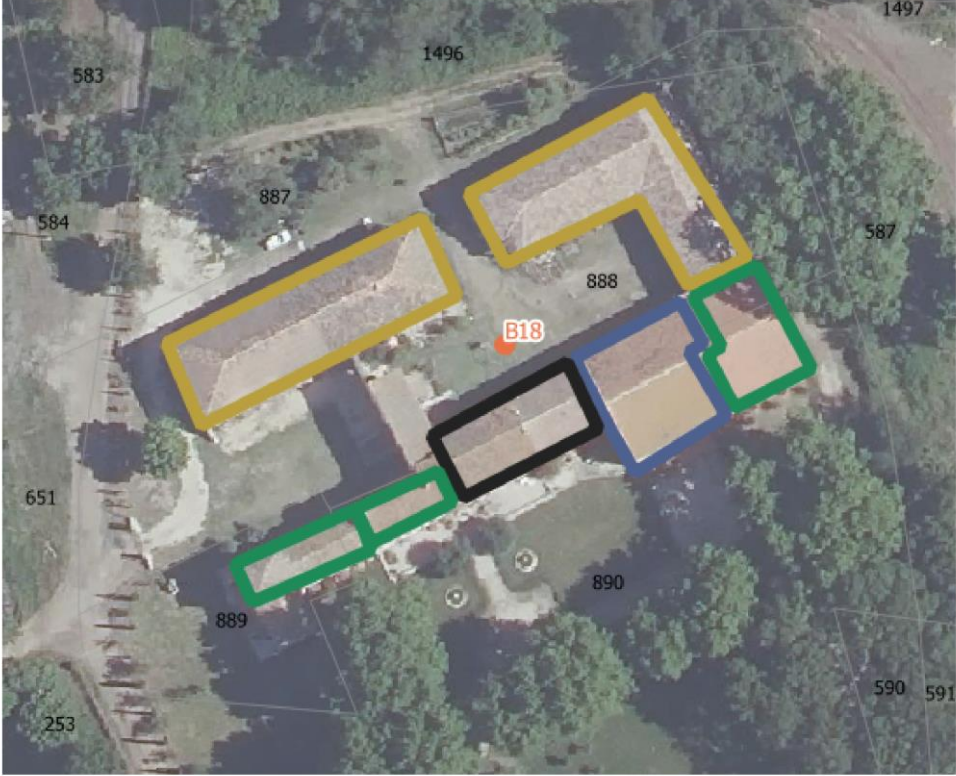




ANNEXE 4

LISTE DES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-11 DU CODE DE L'URBANISME

N°	NOM	Identification des bâtiments ou parties ciblées par le changement de destination
B19	Mas de Vergières	 <ul style="list-style-type: none"> Bâtiments existants à destination d'habitation Bâtiments existants agricoles Bâtiments existants de réception Bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'hébergement touristique et hôtelier

<p>B10</p>	<p>Mas de Deville</p>	 <p> Bâtiments existants à destination d'habitation Pool-house existant pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'hébergement touristique et hôtelier </p>
<p>B8</p>	<p>Moulin Chambreumont de</p>	 <p> Bâtiments désaffectés pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, l'hébergement et les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. </p>

B18	Mas de Pernes	 <p>583 1496 584 887 587 888 651 889 890 253 590 591</p> <p>B18</p> <ul style="list-style-type: none"> Bâtiments existants agricoles Bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'hébergement touristique (gîte) Bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers des activités de réception Bâtiments existants pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers l'habitation
-----	---------------	--

ANNEXE 5

FICHES DESCRIPTIVES DES MAS REMARQUABLES

B10. Mas de Deville

Localisation

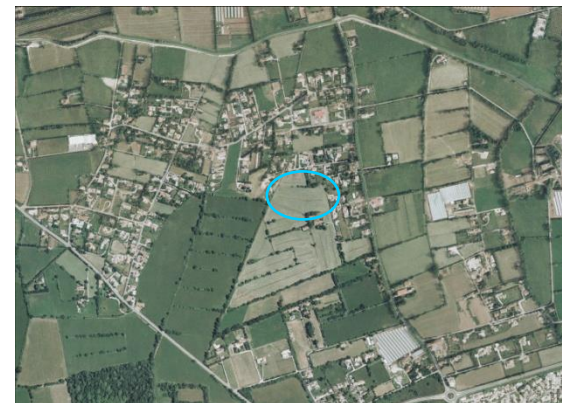
Le Mas se situe dans un îlot de zone agricole préservée au cœur de la zone résidentielle de Caphan comprise entre la rue des Félibres au Nord et le chemin du Pavillon au Sud, et entre la RD 27 et la RD 83b à l'Est et à l'Ouest.

Un ancien chemin privé bordé de platanes centenaires permettait d'accéder à la propriété depuis la RD 83b mais un nouvel accès a été créé depuis le chemin du Mas de Deville. Un haut portail en fer forgé s'ouvre sur une allée gravillonnée récemment plantée d'essences régionales remontant jusqu'au mas et sa dépendance reconvertie en pool house au bord de sa piscine.

Contexte

La propriété n'est plus aujourd'hui rattachée à une exploitation agricole. Les terres sont aujourd'hui encore en culture de foin de Crau et servent de poumon vert et de coupure urbaine entre le centre ville de Saint Martin et Caphan. Elles servent également de zone d'infiltration des eaux pluviales dans un secteur assez plat où les eaux de ruissellement ne pourraient s'évacuer correctement si des constructions imperméabilisaient le sol.

La préservation de ce secteur en zone agricole a donc un intérêt particulier pour la commune qui souhaite par ailleurs permettre un changement de destination au Mas et à ses annexes.



Caractéristiques architecturales

Ce mas de plaine, simple et sobre, est tout à fait caractéristique des constructions rurales de Crau. Il offre une image architecturale à préserver pour sa sobriété. Il a fait l'objet d'une rénovation récente qui a remis en valeur l'aspect du corps principal destiné à l'habitation de ses propriétaires ainsi que la grange qui a été restaurée dans l'esprit des constructions traditionnelles. Il y a lieu de préserver l'espace libre qui constitue l'assise de ce mas.





B11. Mas de la Fourbine

Localisation

Le Mas se situe dans un ilot de zone agricole au cœur de la zone naturelle du Bois de Santa Fé, en bordure Est de la RD 27 à l'extrémité Nord de la commune.

Un imposant portail en fer forgé marque l'accès à la propriété ; un chemin de terre conduit à une plaine plantée d'oliviers où se perchent au premier abord une bergerie puis le Mas proprement dit.

Le lieu, en surplomb, est ouvert et vallonné. Le paysage s'offre sur l'oliveraie au Sud et sur la plaine des Anciens Marais des Baux au Nord sur la commune de Maussane.



Ce mas est situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles et plus particulièrement dans un secteur identifié comme espace naturel remarquable par la Directive Paysage Alpilles. Tout projet sur ce mas fera ainsi l'objet d'une attention particulière et sera soumis à la réglementation particulière de la zone Apnr et l'OAP n°5.

Caractéristiques architecturales

Ce mas et sa bergerie révèlent un site et un paysage magnifiques en contrepoint des Alpilles. Les extensions et les modifications de cet ensemble doivent impérativement préserver l'intégration au paysage tant dans le choix des matériaux de façades que dans celui des toitures. La simplicité des formes bâties participe à l'intégration dans le paysage – les toitures de la bergerie devront à terme être unifiées – toute intervention construite devra être mis en rapport avec la perception dans le paysage lointain.



B12. Mas du Grand Bonhomme

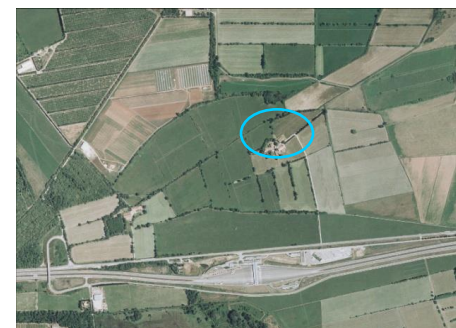
Localisation

On accède au Mas par un chemin privé depuis la RN 113, à hauteur de l'échangeur autoroutier. Ce chemin coupe droit vers le Nord au travers de prairies bordée d'alignements de cyprès ; il abouti à la propriété composée de plusieurs bâtiments agricoles regroupés. Le Mas apparaît en dernier, dominé par son pigeonnier.

Caractéristiques architecturales

Ensemble architectural de qualité comprenant une habitation principale en très bon état et des dépendances présentant des techniques de construction de Crau très typiques qu'il convient de conserver et de restaurer.

Un pigeonnier marque le paysage et son architecture et sa charpente intérieure constituent des éléments forts du patrimoine.



B13. Mas du Grand Brahis

Localisation

Le Mas se situe à l'extrémité Nord Est de Saint Martin de Crau, sur la pointe du Grand Brahis bordée des communes d'Aureille et d'Eyguières. Il est desservi par la route départementale D 17 que l'on emprunte depuis la commune d'Aureille et qui conduit à Salon de Provence.

Un embranchement conduit sur une voie privée descendant en direction du Sud et franchissant le canal de Craponne. Elle mène à plusieurs propriétés agricoles et aboutit sur un chemin de terre prenant fin au Mas et sa propriété.

Le lieu est ouvert sur les terres recouvertes de prés, ponctuées de platanes centenaires. La propriété laisse découvrir une superbe vue sur les proches Alpilles, située en arrière plan au Nord.

Ce mas est situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles. Tout projet sur fera ainsi l'objet d'une attention particulière.



Caractéristiques architecturales

Cet ensemble quasiment fortifié présente un exemple surprenant de composition rurale. Les réhabilitations successives n'ont pas diminué la forte image de bâti d'origine. Toutes les interventions ultérieures doivent conforter cette image remarquable. Les constructions et adjonctions éventuelles devront véritablement conforter l'aspect « fortifié » de l'ensemble.



B14. Mas de Joyeuse Garde

Localisation

Situé à la limite Nord de la commune de Saint Martin de Crau, on accède à ce superbe Mas depuis la RD 24, dite route de Mouriès, dans une courbe surplombant la plaine des anciens Marais des Baux.

Un épais mur de pierres borde la propriété et le protège de la route voisine tandis que les terres et le jardin paysager s'ouvrent sur une vue panoramique donnant sur la plaine et les Alpilles en arrière-plan.

Ce mas est situé dans le périmètre du Parc Naturel Régional des Alpilles et plus particulièrement dans un secteur identifié comme espace naturel remarquable par la Directive Paysage Alpilles. Tout projet sur ce mas fera ainsi l'objet d'une attention particulière et sera soumis à la réglementation particulière de la zone Apnr et de l'OAP n°5.



Caractéristiques architecturales

Ensemble de très grande qualité dominant le paysage des Alpilles. La construction en pierres relève la complexité des constructions rurales vernaculaires sans ordonnancement. Toute modification ou extension doit garantir la continuité de cette « complexité naturelle ». Les constructions annexes accolées ou indépendantes devront prendre en compte la dimension paysagère.



B15. Mas de Payan

Localisation

Cet ensemble bâti composé de cinq corps principaux de bâtiment se situe à l'extrémité Nord de la commune, plus près du centre village de Mouriès que de celui de Saint Martin de Crau.

La RD 5 permet d'y accéder, depuis le rond point de la Samatane situé sur la RN 113 en direction de Salon de Provence.

Un chemin privé longe les anciennes bâtisses agricoles aujourd'hui divisées en logements individuels. L'impression de hameau domine plutôt que celles d'une propriété agricole, ces constructions aujourd'hui occupées par plusieurs familles préfigurent une communauté géographique excentrée, noyau de vie rurale en zone agricole.



Caractéristiques architecturales

Ensemble architectural étalé et complexe dont les transformations et restaurations successives ont permis de construire une sorte de hameau. Cet ensemble vernaculaire impose sa conservation et sa valorisation.

Les portails d'accès, les éventuels compléments de murs d'enceinte exigeront la même qualité de mise en œuvre.



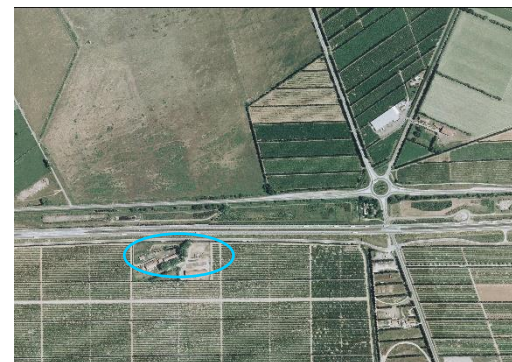
B16. Mas de Poscros

Localisation

On accède au mas et son ensemble bâti depuis la route du Vallon qui longe par le Sud la RN 113 et l'autoroute. En venant du centre ville de Saint Martin, un chemin privé que l'on emprunte peu avant le rond point de la Carougnade débouche sur la propriété bordée de platanes centenaires.

La propriété est composée de plusieurs corps de bâtiments : le mas proprement dit, une bergerie et des annexes. Tous sont reconvertis en habitations dont certaines ont été rénovées.

Caractéristiques architecturales



Ce mas de plaine, simple et sobre, est tout à fait caractéristique des constructions rurales de Crau. Il offre pour sa partie « corps principal » une image architecturale à préserver pour sa sobriété. Il a fait sur ses parties « dépendances » l'objet de réhabilitations récentes qui nécessitent des améliorations architecturales de façon à intégrer les activités annexes dans une continuité et une valorisation architecturale d'ensemble. Les détails architecturaux de ces interventions devront dans le futur être plus harmonieusement intégrés.

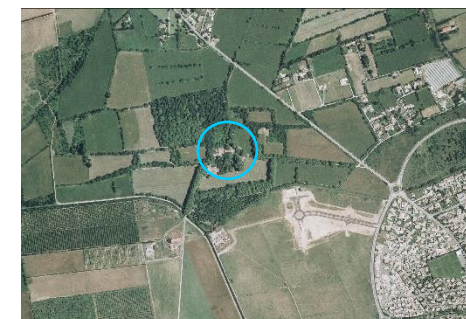


B17. Mas de Raillon

Localisation

A proximité de la zone urbaine de Saint Martin, la propriété reste protégée par son écrin de verdure et ses arbres classés parmi les espaces boisés classés de la commune. Situé au Nord de la zone artisanale du Salat, son accès s'effectue depuis la RD 83b, dite route de Moulès, par une allée bordée de platanes centenaires.

L'ensemble bâti est composé de plusieurs corps de bâtiment dont les deux les plus imposants et majestueux sont réservés à l'habitation des propriétaires et sont effectivement occupés par plusieurs membres de cette famille.



Caractéristiques architecturales

Ensemble bâti et mail planté de platanes remarquables et caractéristiques des mas de plaine. Quelques adjonctions de la fin du XIXème siècle ont donné à l'ensemble une connotation de bastide. L'ensemble reste très homogène et la simplicité des espaces extérieurs valorise l'architecture. Il convient d'être respectueux de la structure linéaire, de l'ordonnancement des façades et des matériaux mais également des espaces extérieurs.

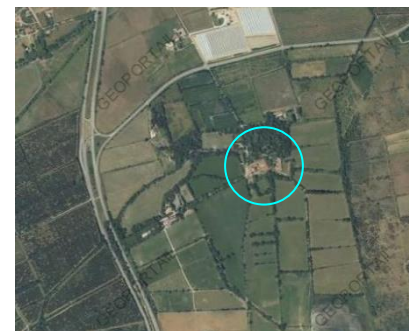


B18. Mas de Pernes

Localisation

Le Mas de Pernes se situe au sud-ouest du centre urbain de la commune, à proximité de la RN 568, de la commune d'Arles et de l'Étang des Aulnes. On accède au mas par une voie communale bordé de chênes depuis la RD 24.

L'ensemble bâti, acheté par les Templiers en 1120, est constitué d'un ancien groupe d'habitations et de constructions à usage agricole (granges). Seule une partie du mas destinée à l'habitation a été réhabilitée pour être aujourd'hui habitée. Les autres constructions n'ont fait l'objet d'aucune réhabilitation et sont donc laissées en ruine.



Photos avant réhabilitation :

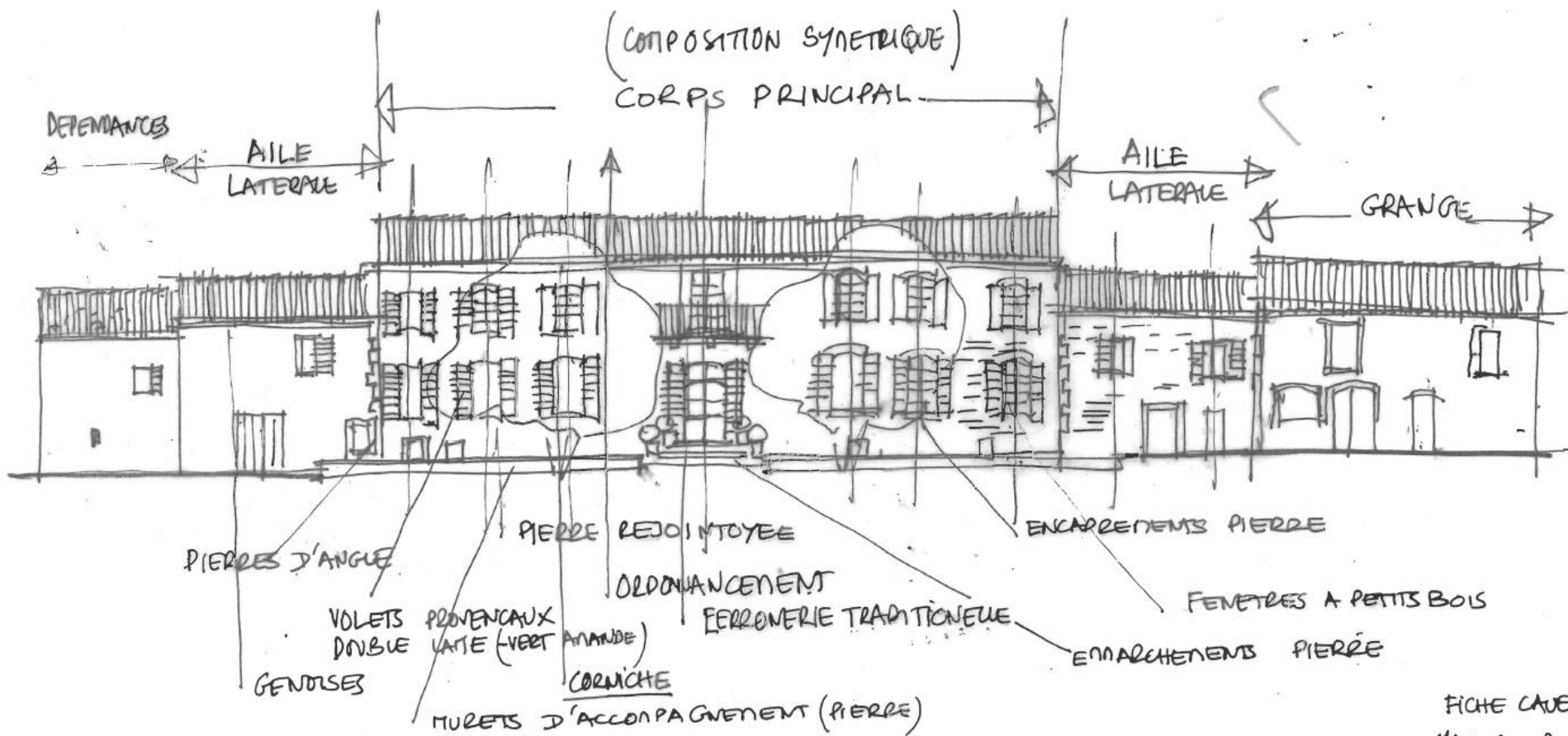
Caractéristiques architecturales

Ensemble bâti composé de plusieurs habitations et de granges agricoles dont la trace la plus ancienne date de 1120. Présence de façades en galet de Crau. Il convient d'être respectueux des matériaux et conserver la composition des bâtis autour de la cour intérieure.



Photos depuis la réhabilitation partielle :





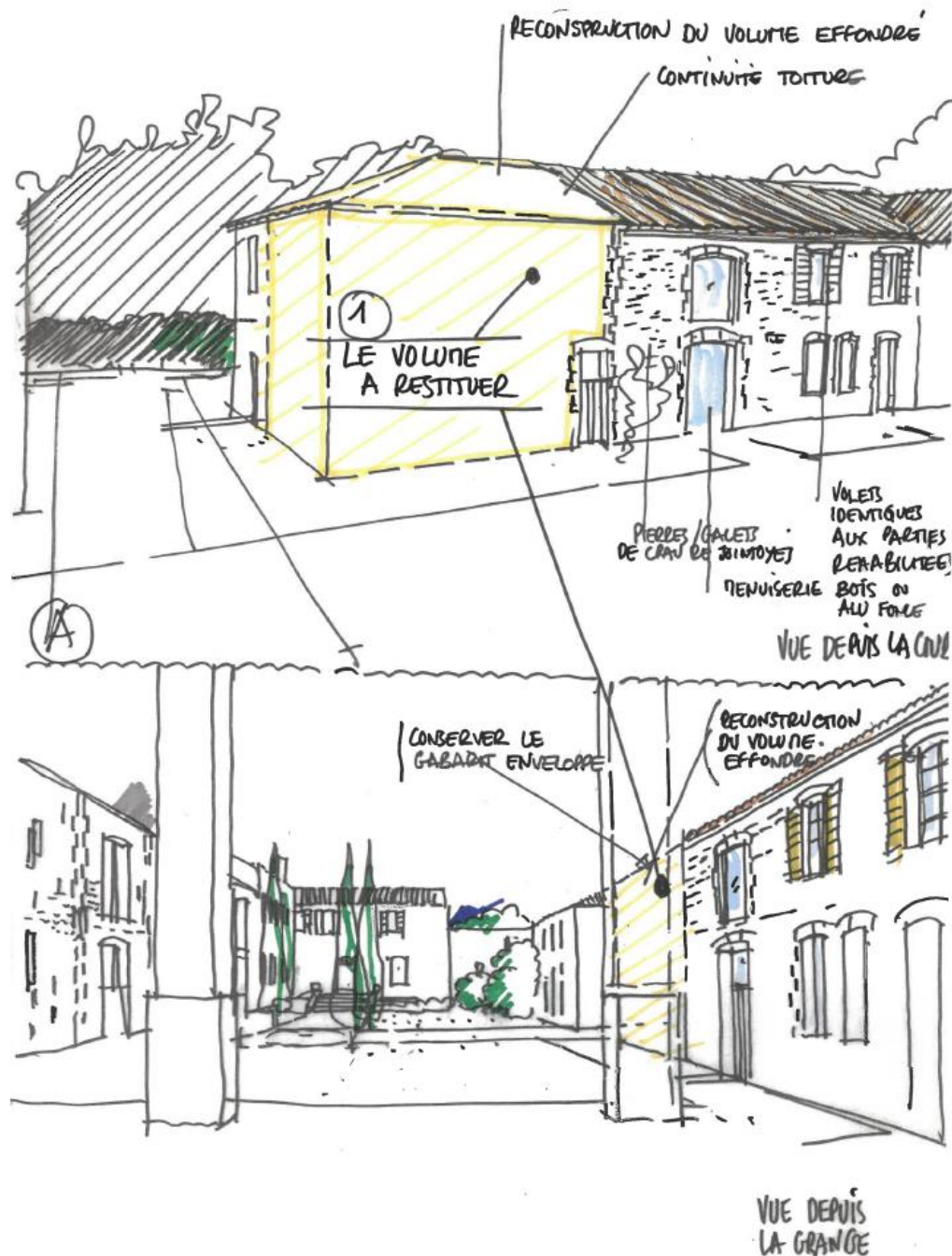
FICHE CAVE 06/23.
MAS DE PERNE
ELEMENTS TYPOLOGIQUES

Pour les travaux de réhabilitation futurs (ailes nobles ou dépendances), la reconduction de la mise en valeur des typologies classiques doit être privilégiée à l'exception de l'éventuelle reconstruction de la partie effondrée (cf. ci-après)

- Rejointoyer les pierres sur les façades
- Mettre en valeur des encadrements et angle en pierre de taille et reconstituer les encadrements dans le cas de transformation d'ouvertures
- Conserver les différentes typologies de débords de toiture selon la hiérarchie des corps de bâtiments :
 - > corps principal : corniche débordante
 - > corps secondaires : génoises
 - > dépendances et granges : simple débord de toiture
- Uniformiser les volets (volets provençaux double-lame - Teinte vert amande) et les fenêtres (bois et petits bois - Blanc ou blanc "sale")
- Respecter les formes des maçonneries (anse de panier ou autres) dans le dessin des menuiseries
- Mettre en œuvre des ferronneries traditionnelles pour les barreaudages, grilles, garde-corps de balcon, treilles.
- Eviter toute installation technique en façade (compresseurs et autres PAC)
- Uniformiser et utiliser des tuiles anciennes pour l'ensemble des toitures nobles. Les tuiles "mécaniques" peuvent être utilisées sur l'ensemble des dépendances
- Éviter les petites constructions annexes (abris techniques ou autres) sans validation d'un projet architectural préalable

Sur l'ensemble du domaine, les équipements techniques visibles sont à proscrire (CTA/ compresseurs...) ainsi que la création de petites constructions sans lien avec le corps principal du bâtiment

Les circulations, cheminements et stationnements sur le site devront faire l'objet d'une attention particulière : surfaces à imperméabilisation nulle, soin apporté aux éclairages et balisages, cheminements PMR, plantations et ombrage des parkings ...



La volumétrie effondrée (ruines) de l'aile agricole au Nord (photo n°6), si elle devait être reconstruite, devra respecter la continuité de gabarit (croquis N°1) et de toiture de l'existant.

B19. Mas (ou château) de Vergières

Contexte

Cet ensemble architectural constitue à l'origine une vaste propriété agricole dont la partie noble (maison de maître) a été réalisée en 1928 (Alexis MICHEL -Architecte)- il est implanté au Sud de la commune au milieu du paysage plat des champs de foin de Crau, sa proximité avec la réserve naturelle des coussouls de Crau n'interfère pas avec le paysage entourant le château.

Du fait de la topographie aucune perception lointaine n'existe.

Caractéristiques architecturales

Ensemble architectural de grande qualité et constitué de grands bâtiments organisés selon un plan en « U » pour les corps d'habitations principales et des implantations strictement parallèles pour les communs (granges ouvertes et locaux de stockage) – La maison de maître, détachée ferme la composition en s'ouvrant sur le paysage qui se développe en « V » entre deux allées de platanes. L'ensemble présente une unité de gabarit équivalent à 2 grands niveaux (7.00m env), seul la « maison de maître » a subi une extension au siècle dernier et présente un étage de type « combles aménagés » avec des ouvertures en œil de bœuf. Aucune extension n'est à envisager sur ce corps de bâtiment qui présente une unité architecturale et un ordonnancement strictement symétrique axé sous une porte centrale surmontée d'un fronton triangulaire.

De grandes allées de platanes structurent le paysage et ancrent les constructions.

Des extensions sont envisageables dans le strict respect de l'organisation du plan général : Implantations parallèles aux constructions existante et refermant éventuellement la figure

Les constructions respecteront strictement le gabarit des existants (équivalent de deux niveaux) : on évitera les constructions à simples rez-de-chaussée sauf si elles créent des volumes équivalents (double hauteur). Les modénatures de façades seront répétitives et les matériaux employés en harmonie avec l'existant (pierre et galets de Crau)

Dans le cas d'enduits, ceux-ci seront finement frottassés et de teinte harmonisée avec les appareillages en pierre ou en galets de Crau.

Les alignements de platanes seront préservés et ne seront pas interrompus pour les besoins de nouvelles constructions.

Un soin particulier sera apporté aux traitements d'éventuelles voiries en réfection : revêtements perméables, bordures ou caniveaux en pierre, l'usage d'éléments en béton est proscrit.



ANNEXE 6

MESURES POUR REDUIRE L'EXPOSITION AUX RISQUES FEU DE FORET

Les secteurs soumis à un risque feu de forêt F1, et les secteurs limitrophes doivent respecter les prescriptions issues du porté à connaissance de la Préfecture des Bouches du Rhône du 23 mai 2014, et modifié par le porté à connaissance du 4 janvier 2017.

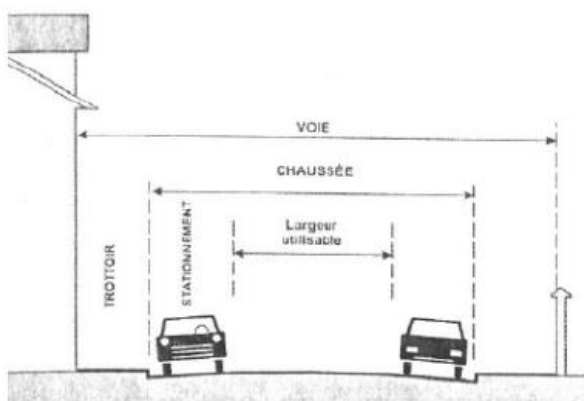
A. MESURES RELATIVES AUX INFRASTRUCTURES ET EQUIPEMENTS DE LUTTE CONTRE LES INCENDIES DE FORET

Chapitre 1 : Accessibilité

Partie 1 : Définitions

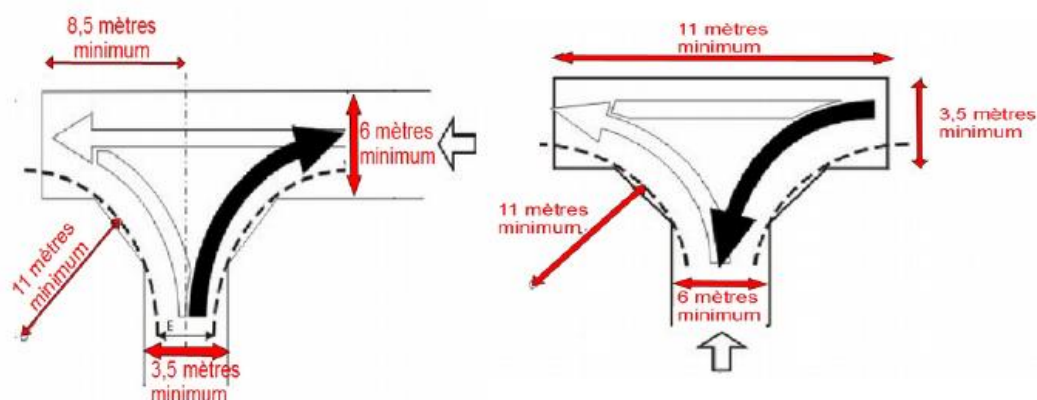
1. Largeur utilisable

La largeur utilisable correspond à la largeur minimale qui doit permettre aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder à un bâtiment. Les aires de stationnement et les trottoirs sont exclus de la largeur utilisable par les engins.

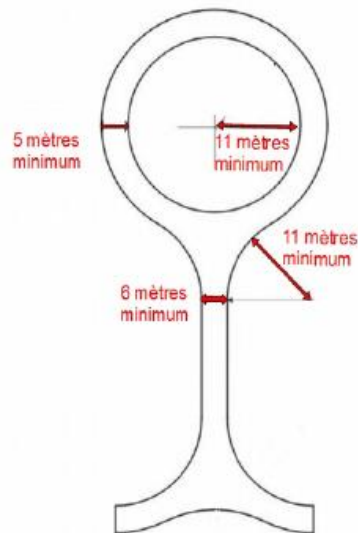


2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.

Types de voie en impasse avec un rond point en bout:**3. Aire de croisement**

Lorsque la voie ne peut pas être élargie pour des raisons techniques, des sur-largeurs de la voie permettant le croisement de deux véhicules de secours sont créées le long de cette dernière. Les aires de croisement doivent avoir au minimum une longueur de 45 mètres et une largeur utilisable de 6 mètres. Ces aires sont aménagées tous les 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

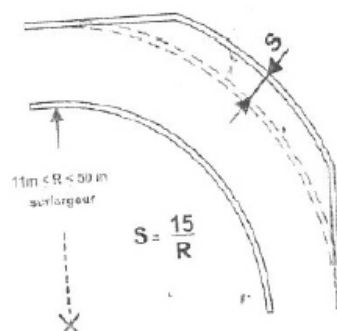
Partie 2 : Caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

Pour être accessibles aux engins de secours, les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- **Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu.
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **Rayon intérieur minimal (R)**: 11 mètres
- **Hauteur libre sous ouvrage** : 3,5 mètres.
- **Pente en long** : inférieure à 15 %
- **Surlargeur** : $S = 15/R$ dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.

R : rayon intérieur minimal

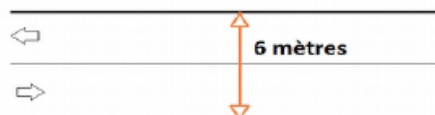
S : surlargeur



2. Prescriptions associées aux voies à double issue et à double sens de circulation

A. Nouvelle voirie

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les nouvelles voies à double issue et à double sens de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 6 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

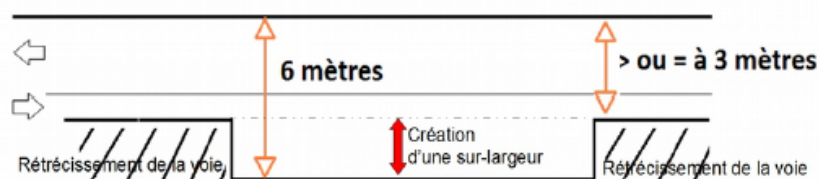


B. Voirie existante

Si la voie à double issue et double sens de circulation, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la nouvelle voirie, celle-ci devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- **création d'aires de croisement de long de la voie** à double issue et double sens de circulation.

Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** la largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



2. Prescriptions associées aux voies à sens unique de circulation

A. Nouvelle voirie et voirie existante

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies à sens unique de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

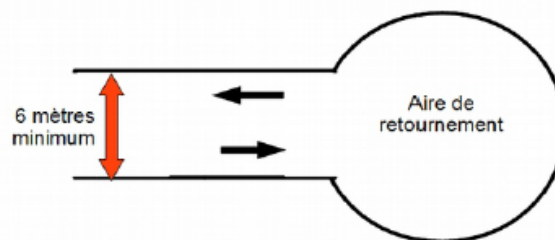


3. Prescriptions associées aux voies sans issue

A. Voirie nouvelle

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies sans issue doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **6 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement.



B. Voirie existante

Si la voie sans issue, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes seront appliquées :

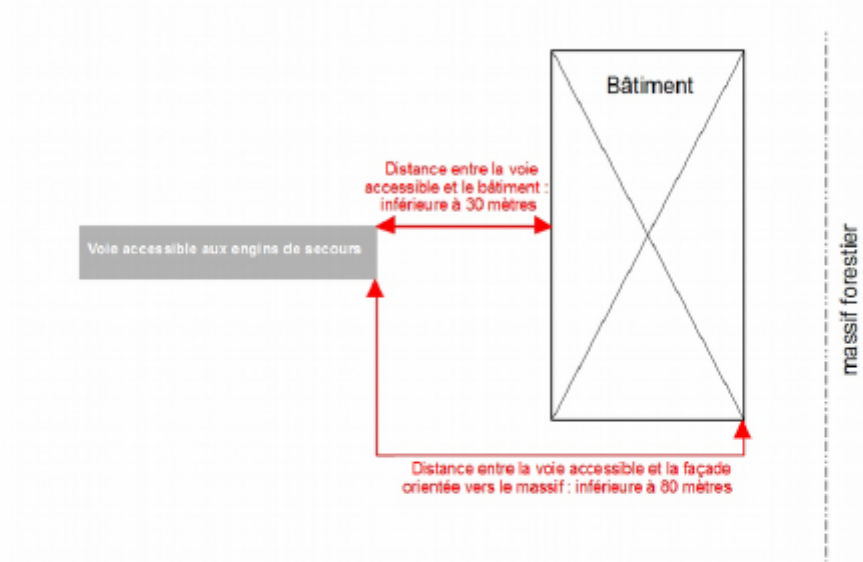
- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres**. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

1. Accessibilité générale des bâtiments

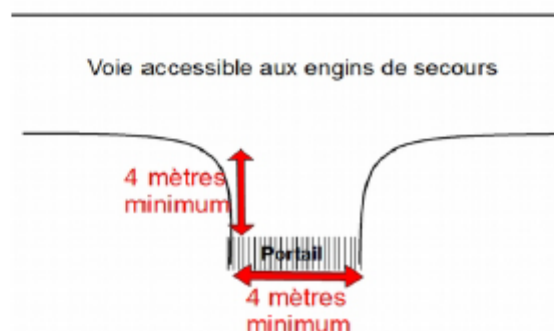
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies internes au projet doit être reliée à une voie accessible aux engins de secours.

Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.



Dans le cas de la présence d'un portail ou barrière, il est recommandé que le portail se situe à au moins 4 mètres en retrait de la voie accessible aux engins de secours.

La largeur de l'accès au portail situé en retrait de la voie accessible aux engins de secours est de 4 mètres minimum pour faciliter l'intervention des services de secours.



1. Accessibilité des opérations groupées à usage d'habitation individuelle

Les mesures citées ci-après ne concernent que les opérations groupées d'au moins quatre bâtiments d'habitation individuelle, avec deux logements maximum par bâtiment.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessibles aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.

- L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'un des 3 cas suivants. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

Cas 1 :

Création d'une **voie périphérique entre la première ligne de bâtis et le massif, d'une largeur d'au moins 5 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus)**, permettant aux services de secours de faire le tour de toutes les installations.

La voie périphérique devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

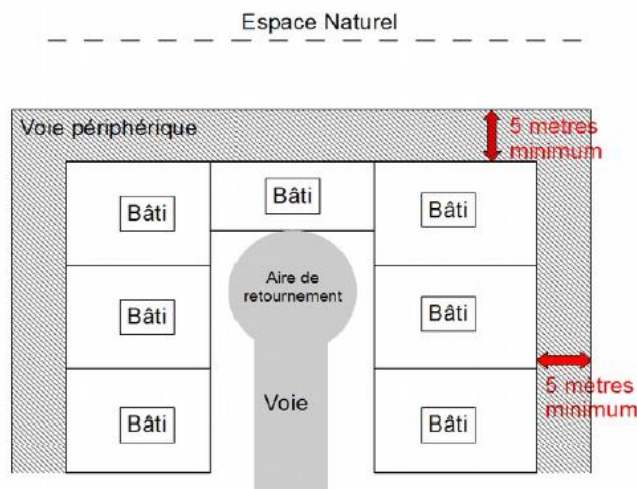


Schéma d'interprétation du cas 1

Cas 2 :

Création d'une **piste d'accès réservée aux engins de lutte d'une largeur utilisable d'au moins 5 mètres entre les futures habitations et l'espace naturel**. Une aire de retournement en fin de piste est prévue dans le cas où elle est sans issue.

La piste d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

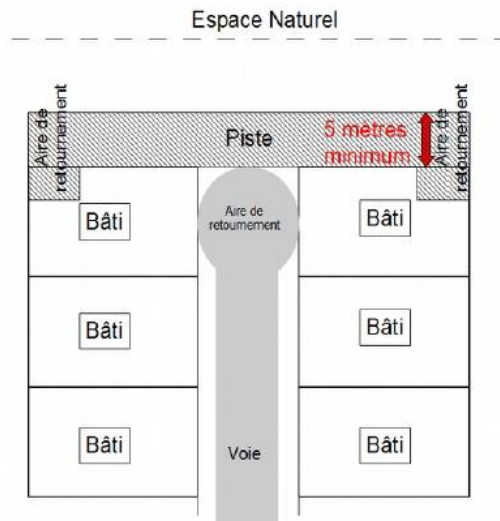


Schéma d'interprétation du cas 2

Cas 3 :

Création de **voies d'accès au moins tous les 80 mètres de linéaire de bâtis face au massif**, permettant le passage des personnels à pied pour la réalisation d'établissement de lutte, ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale utilisable : **1,8 mètres**
- la voie d'accès relie l'espace naturel à la voirie accessible aux engins de secours sur une **distance maximum de 80 mètres**
- la voie d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent

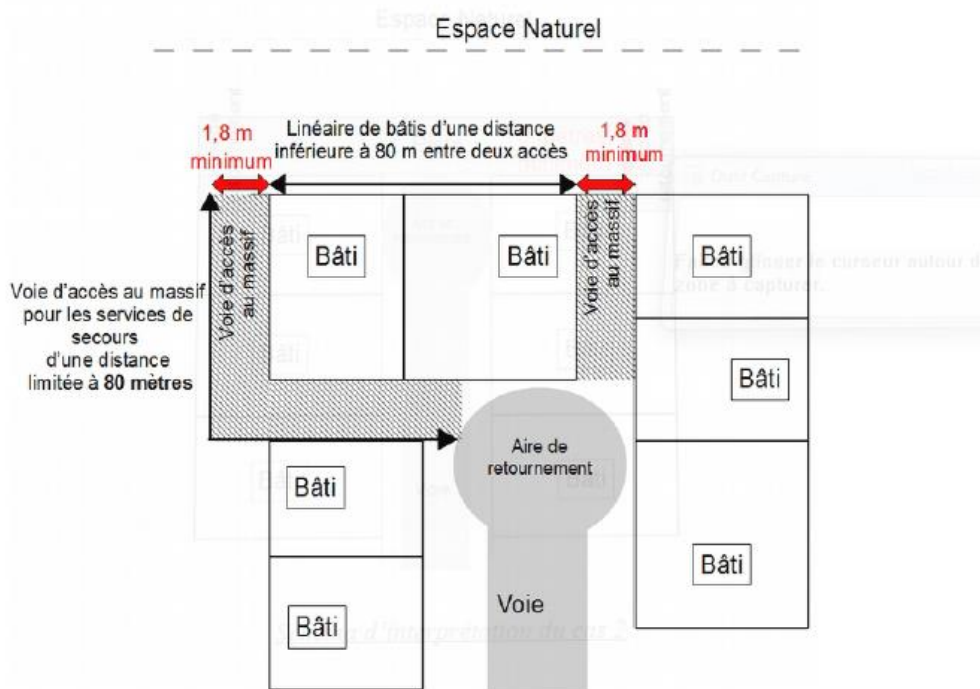


Schéma d'interprétation du cas 3

Cas des citernes :

Si le choix de points d'eau incendie s'arrête sur l'implantation d'une citerne, le choix technique de cette dernière doit suivre la graduation des solutions suivantes :

1. Citerne métallique de type wagon foudre, répondant aux normes DECI/DFCI NF S61-703 et 61-706.
2. En cas d'impossibilité, possibilité de mettre en œuvre une citerne enterrée disposant d'une trappe de visite et d'un dispositif empêchant l'accumulation de boue en fond de cuve.

Un espace de stationnement (*à minima d'une longueur de 8 mètres et d'une largeur de 3 mètres*) n'entravant pas la circulation des autres engins devra être réalisé à proximité directe de l'installation.

L'installation et la distribution en eau peuvent être également réalisées de manière gravitaire. Le raccord d'aspiration d'une citerne correspond à un demi-raccord symétrique (système Guillemin) et répond aux normes NF S61-703 et 61-706 avec des tenons toujours positionnés à la verticale.

Dans le cas d'une couverture en eau par plusieurs rétentions, l'utilisation de ces dernières doit s'opérer par une seule prise d'eau. Cette disposition vise à limiter le déplacement des engins alimentés en cours d'intervention.

3. Proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment

Toute construction ne devra pas se trouver éloignée de plus de **200 mètres d'un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée**.

Ces distances sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours.

2. Alimentation des points d'eau incendie

L'alimentation des points d'eau incendie par un réseau de canalisations maillé est à privilégier.

Dans le cas de zones ne pouvant être desservies par un réseau sous pression, l'aménagement de la DECI peut faire appel à des réserves naturelles ou artificielles **présentant toutes les caractéristiques de pérennité et d'utilisation permanente par les services d'incendie** (remplissage, maintenance, accessibilité, sécurité d'emploi au regard des propagations prévisibles d'un feu, équipement nécessaire pour l'alimentation des engins de lutte).

Le principe de l'utilisation cumulative de plusieurs points d'eau incendie pour obtenir les volumes attendus est autorisé. De fait, les quantités d'eau requises pour éteindre le sinistre peuvent être obtenues en cumulant plusieurs sources et/ou réserves.

Ces points d'eau doivent offrir un volume unitaire minimum de 30m³ permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m³ en 2h cumulé.

B. MESURES RELATIVES AUX MATERIAUX DE CONSTRUCTION

1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt

Les mesures de la présente annexe ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes. Quelque soit le mode constructif du bâtiment, il doit répondre à cet objectif de mise en sécurité des personnes.

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L123-1 à L123-4 et R123-1 à R123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt

2.1. Parois verticales extérieures

L'objectif est le non-perçement des parties opaques du fait d'un feu de forêt : pour ce faire, les dispositions concernent les parois susceptibles d'être exposées au feu de forêt.

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.

En outre, pour les parois composites comportant des couches combustibles, l'une de leurs couches constitutives devra assurer le rôle d'écran de protection thermique au sens de la réglementation des éléments porteurs. Cet écran de protection, qui devra assurer son rôle pendant 1/2 h, devra être mis en œuvre en face externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, et présenter un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0 . Aucun des éléments combustibles intégrés à la paroi et placés derrière cet écran de protection ne devra entrer en pyrolyse active durant 1/2h d'essai au feu.

La prescription de réaction au feu concerne également les systèmes d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui, malgré leur constitution multicouches, sont assimilés aux revêtements extérieurs.

Pour limiter le flux thermique en face non-directement exposée, une attention particulière devra être apportée soit sur le caractère isolant de la paroi (I), soit sur la limitation du rayonnement thermique émis par la paroi non-exposée (W).

2.2 Ouvertures des parois verticales

L'objectif est d'empêcher la pénétration du feu dans le bâtiment par les ouvertures.

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF^{1/2}h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.

Toutefois, il pourra être admis de faire porter ces exigences d'étanchéité au feu sur les dispositifs d'occultation des baies vitrées plutôt que sur les éléments verriers (châssis, profilés de menuiserie et vitrages). Néanmoins, cela implique que les personnes présentes dans le bâtiment ou qui s'y sont réfugiées ferment ces dispositifs d'occultation avant le passage du feu à proximité.

2.3 Cas particulier des vérandas

Lorsque des raisons économiques l'imposent, plutôt que de faire porter les exigences sur les éléments verriers constitutifs des vérandas, les exigences d'étanchéité au feu E30 seront obtenues par la mise en place de dispositifs d'occultation sur les communications entre le bâtiment et le volume de la véranda.

2.4 Toitures

L'objectif est le non-perçement des toitures du fait de l'incendie de forêt.

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (t3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur.

Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les fenêtres de toit seront E30 ou équipées d'un dispositif d'occultation extérieure E30.

Leurs menuiseries seront en aluminium, en acier ou en bois.

Elles seront équipées d'un verre feuilleté d'au moins 44.2.

Il est interdit d'installer en toiture des lanterneaux d'éclairage zénithal ou extrémité haute de conduit de lumière.

La jonction entre la couverture et les murs extérieurs du bâtiment ne devra pas comporter d'éléments combustibles.

Les matériaux impliqués dans cette jonction étanche au feu présenteront un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les parties débordantes des toitures ne devront pas présenter d'espace partiellement libre qui expose au flux thermique des éléments de toiture combustible (chevrons...).

Un habillage protecteur sera réalisé avec des éléments (lames, panneaux) en matériau A1, A2-s3,d0, B-s3, d0, C-s3,d0 ou en bois d'une épaisseur supérieure ou égale à 28 mm.

2.9 Auvents et éléments en surplomb

L'objectif est la non-pénétration du feu dans la construction par ces ouvrages.

Les auvents et les éléments en surplomb seront réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 t et jusqu'à 6 t et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.

2.11 Réserves et stockages de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

Les réserves et stockage de combustibles seront éloignées d'au moins 10 mètres du bâtiment. Les réserves et stockages comporteront des dispositifs permettant l'élimination des végétaux (feuilles et aiguilles) à l'intérieur de ces ouvrages.

C. DISPOSITIONS DESTINEES A AMELIORER L'AUTO PROTECTION DES BATIMENTS

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

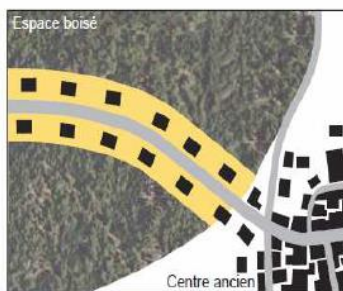
- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

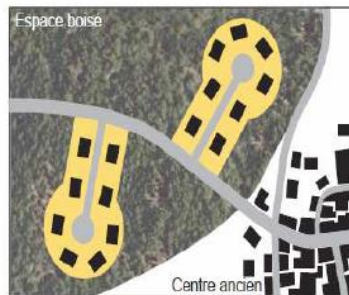
- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

D. FC Des formes urbaines à éviter

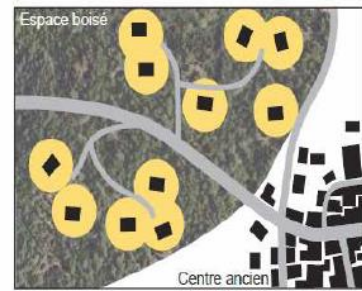
Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :



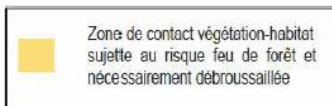
Développement linéaire :
l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue



Développement en impasses (raquette, thermomètre...) :
cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connectivité au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.



Mitage :
l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.



Source : CAUE du Gard

ANNEXE 7

PALETTE DE COULEURS

les couleurs de Saint-Martin-de-Crau

La modification de l'aspect extérieur d'un bâtiment doit, en règle générale, faire l'objet d'une déclaration préalable en mairie pour être autorisée avant toute exécution.
L'architecte-conseil du CAUE¹³ est là pour vous conseiller lors de ses permanences régulières en commune.

Nuancier ferronneries

f1 f2 f3 f4 f5

Nuancier enduits
● Couleur à privilégier en centre ancien

v10 v20 v30 v40 v50 v60 v70 v80 v90 v100 v110 v120

Nuancier menuiseries et couleurs

m1 m2 m3 m4 m5 m6 m7 m8 m9

DEPARTEMENT BOSCHES DU RHÔNE

CAUE¹³

www.caue13.fr