

# PLAN LOCAL D'URBANISME

COMMUNE DE

SAINT-MITRE-LES-REMPARTS

## 05 RÈGLEMENT

### HISTORIQUE DU PLU

- Approbation par le Conseil Municipal : le 13 mars 2017
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du Maire de Saint-Mitre-les-Remparts : le 23 novembre 2017
- Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 octobre 2018
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 29 janvier 2019
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du Président du Conseil de Territoire du Pays de Martigues : le 2 novembre 2020
- Modification simplifiée n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 18 février 2021
- Modification n° 2 du PLU approuvée par le Conseil Métropolitain : le 12 octobre 2023
- **Modification n° 1 du PLU approuvée par le Conseil de Métropole : le 06 octobre 2025**



*Le présent règlement est établi conformément au code de l'Urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

*Toutes les références à la partie législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

## SOMMAIRE

<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>2</b>
<b>1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES .....</b>	<b>4</b>
<hr/>	
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	6
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL .....	6
ARTICLE 3 - ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES .....	7
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	12
ARTICLE 5 - ADAPTATIONS MINEURES .....	15
ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS ET INSTALLATION NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.....	15
ARTICLE 7 - SECTEURS DE MIXITE SOCIALE.....	15
ARTICLE 8 - ÉLÉMENTS REMARQUABLES AU TITRE DES ARTICLES L.151-19 ET L.151-23 DU CODE DE L'URBANISME .....	16
ARTICLE 9 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	22
ARTICLE 10 - PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES ET DES SITES .....	23
ARTICLE 11 – CHANGEMENT DE DESTINATION.....	24
ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....	24
ARTICLE 13 - ÉCLAIRAGE .....	25
ARTICLE 14 - LEXIQUE.....	26
<b>2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>38</b>
<hr/>	
ZONE UA.....	40
ZONE UD.....	50
ZONE UE .....	62
<b>3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>72</b>
<hr/>	
ZONE 1AU.....	74
ZONE 1AUE.....	88
ZONE 2AU.....	100
<b>4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>113</b>
<hr/>	
ZONE A .....	115
<b>5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>125</b>
<hr/>	
ZONE N .....	127



# 1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

---



## Article 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts.

## Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

Les règles générales d'urbanisme des articles R.111-1 et suivants du code de l'urbanisme s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (PLU). Toutefois, le PLU ne pourra se substituer au règlement national d'urbanisme dans ses articles dits "d'ordre public" qui sont :

### **Article R.111-2 :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »

### **Article R.111-4 :**

« Le projet ne peut être refusé ou accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

### **Article R.111-15 :**

« Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

### **Article R.111-21 :**

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à 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. »

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisations visées à l'article L.424-1 du code de l'urbanisme (mise à jour décret du 28 décembre 2015) ;

- les articles L.421-1 et suivants du code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire, d'aménager, de démolir (mise à jour décret du 28 décembre 2015) ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles ex L151-43 (mise à jour décret du 28 décembre 2015) et R.126-1 du code de l'Urbanisme ;
- les articles L.111-15 et L.111-23 (mise à jour décret du 28 décembre 2015), autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre :
- « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »
- « La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »
- les articles du code de l'urbanisme et autres législations concernant :
  - le droit de préemption urbain (DPU),
  - les articles du code Civil concernant les règles de constructibilité.

### Article 3 - Zones de risques et de nuisances

L'article L.101-2 5° du code de l'urbanisme dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants: « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'article R.123-11 du code de l'Urbanisme dispose que « les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

« b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

*Pour l'ensemble des risques détaillés ci-dessous, se reporter aux annexes du PLU.*

## 3.1 - Les risques naturels

### 3.1.1 – L'aléa inondation par ruissellement

L'étude hydrogéomorphologique des zones inondables de la commune est annexée au présent PLU. Elle met à jour différents niveaux d'aléa inondation par ruissellement sur la commune, à l'origine d'une réglementation spécifique de la constructibilité dans les secteurs concernés.

Par ailleurs, la cartographie de l'aléa inondation est reportée sur le plan de zonage réglementaire « Zonage - plan général – aléa inondation par ruissellement ».

*Le rapport d'étude précise que la cartographie des aléas ne tient pas compte des aménagements humains, et qu'elle ne peut pas être considérée comme exhaustive. L'aléa cartographié est un aléa qualitatif, « à dire d'experts ». La réalisation de diagnostics à l'échelle des projets urbains situés en zone d'aléa est donc recommandée.*

- **En dehors des secteurs 1AUEa (Parc des Garrigues) et 2AUa (l'Anglon) :**

En aléa inondation par ruissellement fort :

*Sont interdits :*

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.).

*Sont toutefois autorisées sous conditions :*

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité et les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité, sans augmentation d'emprise ;
- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

En aléa inondation par ruissellement modéré :

*Sont interdits :*

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;

- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.).
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

*Sont autorisés sous conditions:*

Les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- à l'exception des constructions techniques nécessaires à l'activité agricole, les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

En aléa inondation par ruissellement indéterminé :

Les constructions sont soumises à avis des services techniques lors du dépôt de la demande d'autorisation (permis de construire). Une étude hydraulique complémentaire est fortement recommandée afin d'assurer la bonne prise en compte du risque.

- **Dans les secteurs 1AUEa (Parc des Garrigues) et 2AUa (l'Anglon) :**

En aléa inondation par ruissellement fort :

- En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle de la zone ou du secteur, les dispositions précédentes de l'aléa inondation fort s'appliquent.

En aléa inondation par ruissellement modéré :

- En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle de la zone ou du secteur, les dispositions précédentes de l'aléa inondation modéré s'appliquent.

### 3.1.2 - Le risque feux de forêt

La détermination du risque feux de forêt résulte du croisement entre la cartographie de l'aléa feux de forêt à l'échelle départementale en date du 23 mai 2014 et l'exposition au risque des biens et des personnes ainsi que l'existence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie.

La détermination du risque feux de forêt dans le cadre de l'élaboration du PLU de Saint-Mitre-les-Remparts a permis de mettre à jour dix zones ou secteurs devant faire l'objet d'une réglementation particulière : 1AUa ; 1AUb ; 1AUE ; 1AUEa ; 2AUa ; 2AUb ; 2AUC ; 2AUD ; Nc ; Nv.

- Le secteur **Nc** est particulièrement exposé au risque, toute construction nouvelle et tout travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque sont interdits.

- Le secteur **Nv** est particulièrement exposé au risque, l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage ne sera autorisé qu'après mise en place des mesures et équipements de réduction de la vulnérabilité.
- L'urbanisation des zones et secteurs **1AUa, 1AUb, 1AUc, 1AUE, 1AUEa, 2AUa, 2AUb, 2AUc, 2AUd**, est soumise à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ou du secteur comportant une réflexion sur la réduction de la vulnérabilité et les moyens collectifs de défense.

Les dispositions particulières sont inscrites dans le règlement propre à chaque zone concernée.

### 3.1.3 – Le risque mouvement différentiel de terrain - phénomène retrait-gonflement des argiles

Se reporter aux annexes du PLU.

### 3.1.4 - Le risque sismique

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts est située en zone de sismicité 3, c'est-à-dire de sismicité modérée.

En application de l'article R.431-16 du code de l'urbanisme, les dossiers joints aux demandes de permis de construire devront donc comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques prévues par l'article L.563-1 du code de l'environnement.

La synthèse du dossier départemental des risques majeurs (DDRM) réalisé par les services de l'Etat et approuvé le 17 juin 2015 est par ailleurs annexée au présent PLU.

## **3.2 - Les risques technologiques**

### 3.2.1 - Le risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts est traversée par les canalisations exploitées par les sociétés Géosel, Lyondellbasell, Compagnie Pétrochimique de Berre, TRAPIL ODC, Réseau de Transport d'Électricité-Transport Électricité SUD EST et Air Liquide.

- Les canalisations de transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression font l'objet de servitudes d'utilité publique I1 (Société Géosel et Lyondellbasell Compagnie Pétrochimique de Berre), annexées au PLU.
- Le pipe-line exploité par la société SOTDRAP (TRAPIL ODC) fait l'objet de la servitude d'utilité publique I1bis annexée au PLU.
- Les canalisations de transport d'électricité (Réseau de Transport d'Électricité (RTE) - Transport Électricité SUDEST (TESE)) font l'objet des servitudes d'utilité publique I4, annexées au PLU.

- Les canalisations de transport de produits chimiques (Société Air Liquide et Lyondellbasell Compagnie Pétrochimique de Berre) font l'objet des servitudes d'utilité publique I5, annexées au PLU.

Les restrictions au développement de l'urbanisation à proximité des canalisations sont explicitées dans les circulaires interministérielles des 4 août 2006 et 14 août 2007.

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

### 3.3 - Les zones d'exposition au bruit

#### 3.3.1 - Transport terrestre

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est défini dans les Bouches-du-Rhône par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016.

Sur Saint-Mitre-Les-Remparts, les voies bruyantes, leur catégorie et la largeur affectée par le bruit de part et d'autre sont récapitulées dans le tableau ci-dessous.

La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les infrastructures routières.

Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du code de l'environnement.

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.
- Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 9 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 8 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 7 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.

N°	Nom du tronçon	Origine	Fin	Catégorie	Largeur du secteur affecté
RD5	RD5-12	Limite commune Istres	Limite commune Martigues	2	250m
RD50	RD50-4	Fin limitation 70km/h	RD52	3	100m
-	Voie sans nom RD50/RD5-1	RD50	RD5	3	100m

## Article 4 - Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs.

Chaque zone et secteur est dénommée par une ou plusieurs lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée, par exemple « E » pour les zones à vocation économique ;
- une ou plusieurs lettres minuscules ou chiffre permettent ensuite de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

### 4.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites zones U, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2, sont au nombre de 3 :

- la zone **UA**, divisée en 2 secteurs : **UAa** (centre ancien) et **UAb** (faubourgs proches),
- la zone **UD** (Plateau, Varage-Massane),

- la zone **UE**, divisée en 2 secteurs : **UEa** (ZAC des Étangs) et **UEb** (abords de la ZAC des Étangs).

## 4.2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones 1AU et 2AU (strictes), auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de 4 :

- la zone **1AU**, divisée en 3 secteurs : **1AUa** (Sainte-Victoire), **1AUb** (Magnans, Fasse-Grignon), **1AUc** (Emplaniers),
- la zone **1AUE**, à vocation économique divisée en 2 secteurs : **1AUE** (Emplaniers) et **1AUEa** (Parc des Garrigues),
- la zone **2AU**, divisée en 4 secteurs : **2AUa** (l'Anglon), **2AUc** (Hauts de Varage), **2AUD** (Balcon de Calieu), et **2AUm** (la Marjolaine)

On utilise la zone « 1AU » lorsque les voies publiques 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, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. 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 règlement.

On utilise la zone « 2AU » lorsque les voies publiques 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 peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

## 4.3 - Les zones agricoles

La zone agricole A, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 4, comporte 3 secteurs :

- un secteur **Ac**, correspondant aux espaces agricoles « classiques » ou « communs »,
- un secteur **Ar**, correspondant aux espaces agricoles remarquables du littoral ainsi qu'aux espaces agricoles situés en zone Natura 2000 ou zone humide,
- un secteur **Ap**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine de la ferme du Ranquet.

## 4.4 - Les zones naturelles

La zone naturelle N, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 5, comporte 9 secteurs :

- un secteur **Nc**, correspondant aux espaces naturels « classiques » ou « communs »,

- un secteur **Nr**, correspondant aux espaces naturels remarquables au titre de la loi Littoral,
- un secteur **Nrl**, réservé aux sports et loisirs de pleine nature en lien avec l'environnement naturel et le littoral de l'étang de Berre,
- un secteur **Nl**, correspondant aux espaces limitrophes avec le littoral,
- un secteur **Nt**, correspondant aux 2 campings de Massane,
- un secteur **Nj**, correspondant aux petits jardins patrimoniaux en contre-bas du centre ancien,
- un secteur **Ne**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien des activités économiques en zone naturelle,
- un secteur **Nv**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage,
- un secteur **Np**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine du site archéologique de Saint-Blaise.

#### 4.5 - Le document graphique comporte également

- les éléments remarquables du patrimoine communal, bâti, hydraulique, végétal, etc. identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme ;
- un élément du patrimoine bâti repéré au titre de l'article L.151-19 auquel s'applique également les dispositions de l'article L151-11 du code de l'urbanisme autorisant le changement de destination ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L.113-1 du code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés classés les plus significatifs au titre de la loi littoral, à conserver et protéger conformément à l'article L.121-27 du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° du code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, identifié au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme ;
- un linéaire de diversité commerciale et économique identifié au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme en zones 1AUE et UA ;
- des alignements graphiques, en secteur UAb.

## Article 5 - Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.

### 5.1 - Adaptations mineures

Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme.

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.

Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

### 5.2 - Conformité aux règles

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions 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 l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Des dérogations peuvent être autorisées au titre de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme.

## Article 6 - Constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

Dans les secteurs où les dispositions des chapitres 1 à 2 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 8, 10.

## Article 7 - Secteurs de mixité sociale

L'article L151-15 du code de l'urbanisme prévoit : « Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Un secteur de mixité sociale est délimité dans le cadre du PLU de Saint-Mitre-Les-Remparts, qui couvre les zones U et AU à dominante résidentielle, à l'exception des secteurs affectés par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme, et à l'exception de la zone 1AUc des Emplaniers, quartier dans lequel le rééquilibrage se fait au profit du parc privé.

**Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme :**

En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

## **Article 8 - Éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme**

**L'article L.151-19 du code de l'urbanisme prévoit :** « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

**L'article L.151-23 du code de l'urbanisme prévoit également :** « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

Conformément aux articles L.151-19 et L.151-23, les éléments du patrimoine bâti, historique, paysager, naturel, écologique, etc. sont repérés et numérotés sur le règlement graphique. On distingue :

- les éléments remarquables du patrimoine bâti (B n°),
- les éléments remarquables du petit patrimoine et du patrimoine vernaculaire (P n°),
- les éléments remarquables du patrimoine hydraulique (H n°),
- les vues remarquables à préserver (V n°)
- les éléments remarquables du patrimoine naturel (N n°).

Pour chaque élément repéré et numéroté, on retrouve dans les tableaux ci-après sa localisation, sa description et la protection appliquée.

Le repérage des éléments du patrimoine communal a été réalisé dans la cadre de l'IPIL de Saint-Mitre-Les-Remparts : **Inventaire du patrimoine d'intérêt local**. Pour plus de précisions sur les éléments protégés, se reporter à l'IPIL annexé au PLU.

## 8.1 - Éléments remarquables du patrimoine bâti

N°	Localisation	Désignation	Éléments à protéger	Commentaire
B1	AH00459	La ferme du Ranquet	Conservation de la maison de maître.	Les travaux de rénovation devront garantir l'intégrité du bâtiment, dans son architecture d'origine.
B2	AH0381	La maison de Louis Brauquier	Conservation de la maison.	Les travaux de rénovation et d'amélioration sont autorisés sous réserve de l'avis favorable de l'architecte conseil.
B3	BO0772	Ruine de l'ancienne maison de maître	Restauration de la maison dans les règles de l'art. Respect de la structure et de l'architecture rurale régionale.	Le bâtiment est également repéré au titre de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme autorisant le changement de destination au profit de l'habitation
	Localisation sur site, cf. IPIL	Les maisons villageoises du centre ancien	Conservation des façades, menuiseries, ouvertures, portes surmontées d'un chapeau de gendarme, toiture, génoises, et de tout élément issu de l'architecture de la renaissance au XVIIIème siècle.	Pas de numérotation. Pour plus de détails sur la localisation et les éléments à protéger, se référer à l'IPIL et à l'article 11 du règlement de la zone UA.

## 8.2 - Éléments remarquables du petit patrimoine et du patrimoine vernaculaire

N°	Localisation	Désignation	Éléments à protéger	Commentaire
P1	Localisation sur site.	La tour d'Aix	Conservation du four à la base de l'ouvrage.	Cheminée non protégée.
P2	Localisation sur site, 1 numéro pour les 2 éléments.	Les pigeonniers du Pourra	À conserver.	1 numéro pour les 2 éléments.
P3	Localisation sur site, 1 numéro pour tous les éléments.	Les pins, rochers et restanques à St-Blaise, à proximité de la zone des Étangs et dans les collines de Figuerolles	C'est l'ensemble constitué du patrimoine ouvragé et paysager qui doit être conservé. La démolition des restanques, des bories, l'abattage des pins sont interdits.	Ensembles formés par les chemins, les arbres, les bories et les murs de restanque.
P4	AW0457	La fontaine des trois canons et le lavoir	Ensemble à conserver. Présence de l'eau à maintenir.	Ensemble formé par la source, la voûte, la fontaine et le lavoir.
P5	Localisation sur site, 1 numéro pour tous les éléments.	Les petits jardins	Le caractère des petits jardins est à préserver. La condamnation des venelles ou du système d'irrigation, la démolition des murs en pierre sont interdites. La construction de cabanons est strictement réglementée, les portes plastiques sont interdites.	Ensemble formé par les venelles, les murs de pierre, les portes donnant accès aux parcelles, les cabanons agricoles, les plantations, les arbres isolés et le système d'irrigation (rigoles + martelières). Voir règlement du secteur Nj.
P6	Localisation sur site.	Les calvaires et petits monuments dans la ville	À conserver en l'état. Ne pas masquer l'élément.	1 calvaire et 2 croix.

P7	AH0047	La montre solaire	À conserver en l'état. Ne pas masquer l'élément.	
P8	AH00139	Le moulin à vent des aires	Conservation et entretien de la structure originelle du moulin : la construction en pierre.	La toiture et les ailes ne sont pas protégées et pourront être supprimées ou remplacées.
P9	Localisation sur site, 1 numéro pour tous les éléments.	La fontaine du loup et la calade de la voie romaine	Ensemble à conserver et entretenir, cheminement à mettre en valeur.	Ensemble formé par les chemins, la végétation, les murets en pierres, les calades et la fontaine.
P10	Le long des rues Vèles, Bellefont, de la place de la Manare et du chemin des Aires.	Les anciens murs de pierres dans la ville (4 éléments)	À conserver et entretenir. L'installation de pare-vues en sus des murs est à proscrire.	Ensembles formés par les voies, les murs anciens qui les bordent et les végétaux qui les accompagnent (haies de cyprès, etc.).
P11	Le long des rues Marotte, du Puits Neuf, des Paillères, de l'impasse Gautier et de l'avenue Charles de Gaulle.	Les anciens murs de clôture et leur porte (6 éléments)	À conserver et entretenir. L'installation de pare-vues en sus des murs est proscrite.	
P12	1 numéro pour les 4 éléments : vieux chemin de Fos, chemin des Juverdes, chemin de Mauvejane et chemin vers les Clapières.	Les chemins ruraux	Le cheminement doit être laissé libre et entretenu, les abords des chemins doivent être préservés.	Ensemble formé par les chemins, la végétation, les murets, les fossés, gaudres et roubines.

### 8.3 - Éléments remarquables du patrimoine hydraulique

N°	Localisation	Désignation	Éléments à protéger
H1	Localisation sur site.	Le canal de Saint-Mitre et ses petits ouvrages.	Conservation des ouvrages hydrauliques, des berges et chemins d'entretien, des voûtes souterraines, de la ripisylve et des plantations d'alignement.

### 8.4 - Les vues remarquables à préserver

N°	Désignation	Éléments à protéger
V1	Vue sur les petits jardins et le Pourra depuis la terrasse de l'église.	Les constructions, ouvrages ou plantations masquant la vue sont interdites.
V2	Vue sur les collines de Caderaou et l'étang de Berre depuis le CCFE.	
V3	Vue sur les collines de Massane et l'étang de Berre depuis le sentier de Calieu.	
V4	Vue sur l'étang de Berre depuis le chemin des Calieux.	
V5	Vue sur la mer depuis le boulevard Jean Jaurès.	
V6	Vue filtrée à travers les pins sur l'étang de Lavalduc à Saint-Blaise.	
V7	Vue filtrée à travers les pins sur l'étang de Berre depuis le canal de Saint-Mitre, à Varage.	

### 8.5 - Éléments remarquables du patrimoine naturel

N°	Désignation	Commentaire
<b><i>Les arbres remarquables en milieu naturel ou urbain</i></b>		
N1	Le chêne plusieurs fois centenaire.	Surveillance de l'état sanitaire de l'arbre à effectuer. Abattage interdit.

N2	Les arbres situés rues Pierre Puget et Guidicelli, square Palazon, place Jean Jaurès, boulevard de la Fontaine au Loup et rue Bellefont (10 éléments).	Espèces variées : Chênes, pins, peupliers. Localisation sur des parcelles privées ou sur le domaine public. Surveillance de l'état sanitaire de l'arbre à effectuer. Abattage interdit sauf risque sanitaire ou péril.
N3	Le saule sénescant de Massane	Détecté lors du diagnostic faune-flore (hors IPIL), ce saule susceptible d'accueillir en gîte des chauves-souris doit être préservé. Abattage interdit.
N4	Le platane de la ferme du Ranquet.	Surveillance de l'état sanitaire de l'arbre à effectuer. Abattage interdit sauf risque sanitaire ou péril.
<b>Les alignements d'arbres et les haies agricoles à préserver</b>		
N5	Alignement de pins le long du boulevard Jean Rostand.	La structure des ensembles ou alignements boisés dont devra être respectée. Tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être remplacés.
N6	Alignement de pins et de chênes le long du boulevard de la fontaine du Loup.	
N7	Alignement d'arbres le long du boulevard Allende.	
N8	Alignement d'arbres le long du chemin des Calieux.	
N9	Alignement de peupliers dans la zone des Étangs.	
N10	Alignement d'arbres le long de la RD52, avenue de Varage.	
N11	Haies brise-vents dans la plaine agricole de Massane (37 éléments), parfois accompagnées de chemins qui les longent.	

<b>Les corridors écologiques et/ou paysagers à préserver</b>		
N12	Corridor paysager le long de la RD5, au niveau du secteur de projet des Hauts de Varage.	Préservation d'un masque boisé et/ou d'un corridor écologique d'une épaisseur suffisante pour assurer son rôle d'écran et/ou d'espace tampon pour la biodiversité : <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2m minimum pour les corridors paysager,</li> <li>- 4m minimum pour les corridors écologiques.</li> </ul> En cas de plantation, les corridors mono-spécifiques sont proscrits, ainsi que les espèces invasives. Tout projet devra respecter un recul suffisant de construction ou d'aménagement le long des corridors pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc.
N13	Corridor écologique en limite Sud du secteur de projet des Hauts de Varage.	
N14	Corridor paysager au niveau du secteur de projet du Balcon de Calieu.	
N15	Corridor paysager au sud et écologique au nord du secteur de projet Sainte-Victoire.	
<b>Les ensembles boisés à préserver</b>		
N16	Ensembles boisés dans le quartier de Varage.	Conservation de la dominante boisée des terrains, entretien du boisement, remplacement ou nouvelles plantations autorisées.
<b>Les espaces du littoral à préserver</b>		
N17	Littoral de Varage.	Préserver et entretenir les plages, criques et le littoral. Garantir l'accès piéton au littoral. Préserver la végétation méditerranéenne le long du littoral.
N18	Littoral des Calieux.	
N19	Littoral de Massane.	
N20	Littoral Cousteau.	
N21	Littoral de Patorgue.	

## Article 9 - Protection du patrimoine archéologique

L'arrêté préfectoral n°13098-2003 prévoit : Sur la commune de Saint-Mitre-Les-Remparts sont déterminées quatre zones géographiques conduisant à envisager la présence d'éléments de patrimoine archéologique, comme le prévoit le 1<sup>er</sup> de l'article 1<sup>er</sup> du décret n°2002-89 du 16 janvier 2002 :

- zone 1 : le Ranquet,
- zone 2 : Castillon,
- zone 3 : Plaine de Massane,
- zone 4 : Collet-Redon.

Dans ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation ou travaux divers doivent être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des affaires culturelles - Service régional de l'archéologie, 21-23 Boulevard du Roi René, 13 617 Aix-en-Provence) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002.

L'arrêté préfectoral n°13098-2003 comprenant la cartographie générale et détaillée des zones de saisine est annexé au présent PLU.

## **Article 10 - Protection des monuments historiques et des sites**

### **10.1 – Monuments historiques classés et inscrits**

La législation prévoit la protection des Monuments Historiques ainsi que de leurs abords (périmètre de protection de 500 mètres de rayon autour des Monuments Historiques classés et inscrits). Les procédures à respecter :

- Conservation Régionale des Monuments Historiques (Direction régionale des affaires culturelles, Aix en Provence) pour les autorisations de travaux sur les immeubles inscrits ou classés. Les permis de construire pour les monuments inscrits, et les autorisations spéciales au titre du code du patrimoine pour les monuments classés sont déposés auprès du STAP13 (guichet unique).
- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France (STAP13) sur les travaux situés aux abords des Monuments Historiques, y compris pour les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme (L.162-31 et 32 du code du patrimoine).

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts compte six servitudes d'utilité publique au titre des Monuments Historiques, selon les articles L.621-1 à 29 du code du patrimoine :

- Chapelle Saint-Michel (ancienne), inscrite ;
- Église paroissiale Saint-Blaise, inscrite ;
- Enceinte urbaine, inscrite ;
- Ermitage Saint-Blaise (ancien), classé ;
- Maison des Consuls (ancienne), inscrite ;
- Oppidum Saint-Blaise, classé.

### **10.2 – Site inscrit**

La loi du 2 mai 1993 codifiée aux articles L.341-1 à 22 du code de l'environnement permet de préserver des espaces du territoire, naturels ou bâtis, qui présentent un intérêt artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Ces sites inscrits sont des servitudes d'utilité publique annexées au PLU. L'inscription entraîne l'obligation pour les maîtres d'ouvrage d'informer l'administration (Préfet de département qui

recueillera l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France) quatre mois avant les travaux, sauf pour les travaux d'entretien normal et d'exploitation courante (L.341-1 du code de l'environnement et R.423-67c du code de l'urbanisme dans le cas d'une autorisation d'urbanisme.

La commune de Saint-Mitre-Les-Remparts compte une servitude d'utilité publique au titre des Sites, selon les articles L.341-1 et suivants du code de l'environnement :

- Abord du champ de fouilles de l'oppidum de Saint-Blaise, site inscrit.

## **Article 11 – Changement de destination**

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme dispose : « Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : [...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L.151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. ».

Un bâtiment a été repéré à ce titre en zone Ar. Il s'agit de la ruine d'une ancienne maison de maître construite au 17ème siècle, par ailleurs protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (cf. article 8).

Le changement de destination doit donc aller dans le sens de la valorisation du patrimoine bâti. Il ne pourra se faire qu'au profit de l'habitation.

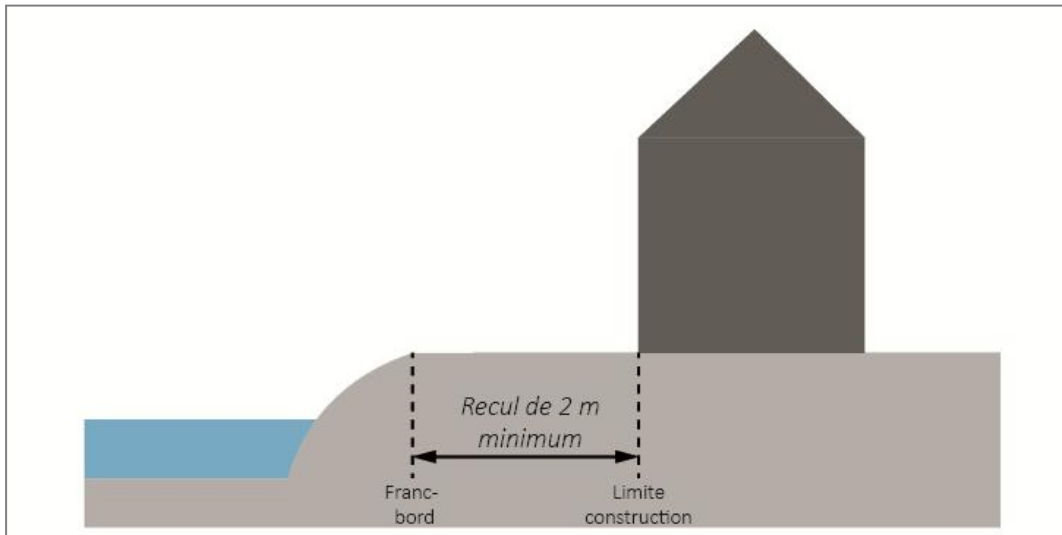
## **Article 12 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **11.1 - Retrait par rapport aux canaux et fossés**

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres de l'axe d'une canalisation de la Société du Canal de Provence ;
- à moins de 3 mètres de l'axe du canal de Martigues sur sa section entre l'usine et le tunnel, 5 mètres sur sa section entre la sortie du tunnel et l'exécutoire ;
- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

Cf. schéma ci-dessous.



Les clôtures en travers des canalisations ou fossés devront prévoir une ouverture d'une largeur de 2 mètres au droit de la canalisation.

## 11.2 - Retrait par rapport aux voies départementales

Le long de la RD5 :

- Conformément à l'article L.111-6 du code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations doivent être édifiées à 75 mètres au moins de l'axe de la RD5.
- Dans les espaces urbanisés, les constructions doivent être édifiées à 25 mètres au moins de l'axe de la RD5.

Le long de la RD50 :

- Les constructions doivent être édifiées à 15 mètres au moins de l'axe de la RD50.

## Article 13 - Éclairage

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur les oiseaux et chiroptères, il convient de :

- réduire le nombre de lampadaires aux stricts besoins de l'opération,
- d'orienter l'éclairage vers le sol et de positionner sur les lampadaires des « chapeaux » afin d'orienter la lumière vers le sol,
- de privilégier les minuteries, les lampes basse-tension et les réflecteurs de lumière, il est contre-indiqué d'utiliser des halogènes et des néons,
- d'utiliser lorsque cela est possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement,
- de ne pas disperser les éclairages vers les zones naturelles ou boisées.

## Article 14 - Lexique

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes minimales de sécurité en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

### **Annexe :**

Construction de faible dimension dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone. Exemple : remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, etc.

### **Artisanat :**

Ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulière, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 10 le nombre maximum de salariés d'une entreprise artisanale.

### **Bureau :**

Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle.

Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

### **Canal :**

Voie artificielle permettant le transport de l'eau. Un canal peut être busé ou non busé.

### **Changement de destination :**

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 mètres de débord. Quelques précisions :

- ***Les terrasses :***

Seules les terrasses de plain-pied ou n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre) ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

- **Les piscines extérieures :**

Le bassin d'une piscine est, dans tous les cas, constitutif d'emprise au sol (mais il ne constitue jamais de surface de plancher même lorsqu'il est situé sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m en cas de couverture).

- **Les habitations légères de loisirs :**

Les habitations légères de loisirs ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

**Commerce :**

La destination de commerce groupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.

**Clôture :**

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, 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, le maintien d'un recul par rapport aux canaux, ou la sécurité routière (visibilité).

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 :**

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

### **Construction et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Les services publics sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique.

Les services d'intérêt collectif sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général.

Les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à la santé, à la culture ou aux loisirs.

Voici une liste non exhaustive :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil pour personnes âgées médicalisés,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels, muséographiques et les salles de spectacle spécialement aménagées,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux (transports, postes, fluides, énergies, télécommunications,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables destinées à être revendues.

Une installation est un ouvrage technique nécessaire au fonctionnement des réseaux (fluides, énergies, télécommunications, transports) ou des services publics ou d'intérêt collectif (voirie, stationnement, assainissement, traitement des déchets, gestion des eaux pluviales, alimentation en eau potable, collecte et gestion des eaux usées, production d'énergie).

### **Desserte :**

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

*Il convient de se reporter au règlement de la voirie communale lorsqu'il existe.*

#### **Emprise publique :**

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

#### **Emplacements réservés :**

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du code de l'urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

#### **Entrepôt :**

Local où sont placées temporairement des marchandises en dépôt. La destination d'entrepôt correspond au stockage de produits industriels, artisanaux ou commerciaux.

#### **Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

#### **Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

#### **Existence légale :**

On l'entend d'un bâtiment légalement édifié. La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

#### **Exploitation agricole et forestière :**

L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures.

L'exploitation agricole recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production.

Les activités telles que l'élevage des équidés, l'exploitation d'un centre équestre, le dressage, le débouillage et l'entraînement de chevaux domestiques (pour les plus communes), sont des activités agricoles. La prise en pension sur l'exploitation avec production de tout ou partie de l'alimentation des équidés est également une activité agricole, dans le prolongement de l'acte de production.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

**Fossé :**

Un fossé est une structure linéaire creusée pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux.

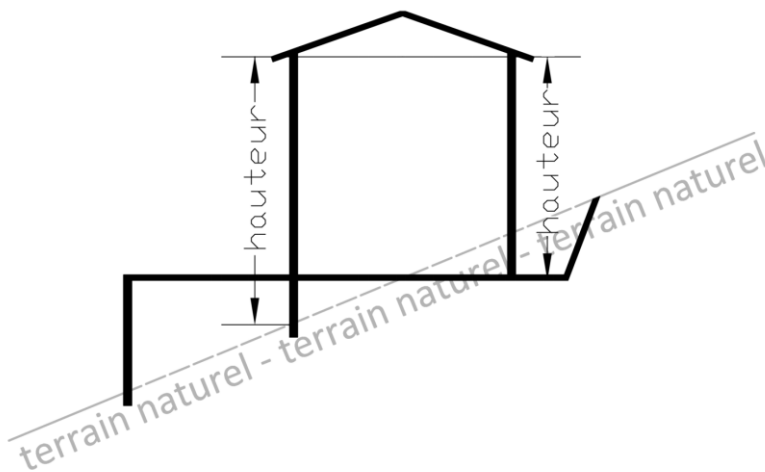
**Habitation :**

Les constructions destinées à l'habitation recouvrent l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.

**Hauteur des constructions :**

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain réaménagé si sa côte est inférieure à celle du terrain naturel, ou à partir du terrain naturel si la côte du terrain réaménagé est supérieure, et tout point de l'égout de toiture ou de l'acrotère.

Cette mesure est reprise tous les 10 mètres.



**Hébergement hôtelier :**

Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons...) gérés par la structure d'hébergement.

**Industrie :**

Relèvent de l'industrie les activités économiques qui combinent des facteurs de production (installations, approvisionnements, travail, savoir) pour produire des biens matériels destinés au marché.

**Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :**

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

### **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

### **Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :**

L'article L.511-1 code de l'environnement définit ainsi les installations classées pour la protection de l'environnement : « 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 publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

### **Limites séparatives :**

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Dans le cas des opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent donc comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

### **Logement de fonction :**

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations. Se référer aux destinations prévues par les articles 1 et 2 de chaque zone.

### **Logement locatif social :**

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation :

- « Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;
- Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et,

jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

- Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.
- Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.
- Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.
- Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »

**Marges de recul :**

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

**Modes de déplacement doux :**

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pied, vélo, trottinette, roller.

**Surface de plancher :**

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;

- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

### **Stationnement :**

- ***Obligation de réalisation :***

L'article L.151-33 du code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L. 151-30 et L. 151-32, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

- ***Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions :***

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

- ***Réglementations spécifiques :***

- Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

- Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 12 de chaque zone.
- Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 de chaque zone sans référence à des droits acquis.

- **Concernant les véhicules électriques :**

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret. »

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« III.-Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;

2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

- ***Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :***

Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Dégagement : 5 mètres.

Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi : angle par rapport à la voie : 45°) :

- Longueur : 5 mètres ;
- Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;

- Dégagement : 4 mètres.

Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

- Longueur : 5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite ;
- Largeur : 2,20 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées personnes à mobilité réduite ;

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation.

Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
  - en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.
- ***Pour l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre :***

L'article L151-31 du code de l'urbanisme prévoit :

« I.-Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II.-Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle, le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

**Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Voies :**

Voies publiques ou privées permettant la circulation des personnes et des véhicules (routes, chemins...).

Le recul des constructions est calculé par rapport à la limite de l'emprise de la voie, à l'exception des routes départementales, pour lesquelles le recul est calculé à partir de l'axe de la voie.



## **2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---



## Zone UA

### Caractère de la zone

La zone UA correspond au centre ancien de la commune, caractérisé par un tissu dense et par une continuité des volumes bâtis.

La zone UA comporte deux secteurs :

- **UAa**, qui correspond à la zone située dans l'enceinte des remparts historiques,
- **UAb**, qui correspond aux faubourgs proches.

La zone UA est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par l'application de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme au titre du maintien de la diversité économique.

### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

## ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone ;
- Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, ou commerciaux ne peut se faire qu'au profit de l'artisanat ou du commerce.
- Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

## ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses

- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
  - à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- lorsque les débits de fuite sont faibles (inférieurs à 10 l/s), il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sable pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure

ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

#### **Dans le secteur UAa :**

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Toutefois :

- si les constructions existantes de part et d'autre de la construction projetée marquent un retrait par rapport aux voies et emprises publiques, la construction nouvelle doit s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué afin de conserver le parti architectural ou urbanistique du lieu.
- si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations différentes pourront être autorisées.
- s'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine architectural, urbain ou paysager, une implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée.

### Dans le secteur UAb :

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes.

Toutefois, le long des rues Marotte, du Puits Neuf, Irénée Sabatier et Simiot, les constructions doivent respecter l'alignement graphique tel que figuré sur le règlement graphique (ou zonage).

## **ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

En bordure des voies, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines ne sont pas concernées par les dispositions ci-dessus.

## **ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 9 – Emprise au sol des constructions**

### Dans le secteur UAa :

L'emprise au sol des constructions projetées ne doit pas excéder celle des bâtiments existants avant démolition.

### Dans le secteur UAb :

Non règlementé.

## **ARTICLE UA 10 – Hauteur maximale des constructions**

Les faîtages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

La hauteur des constructions à l'égout du toit doit être en harmonie avec celles des constructions existantes sur le même alignement par rapport à la voie ou emprise publique, sans excéder 10 mètres.

Toutefois, en cas de reconstruction, la hauteur du bâti initial pourra être conservée s'il est démontré que ce volume ne nuit pas au paysage urbain.

## ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur des constructions

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

### 11.1 - Concernant le bâti existant

- L'intégrité des éléments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 devra être préservée.
- Lors de la réfection de façades, l'emploi de matériaux d'origine sera privilégié (bois pour les menuiseries des fenêtres et des volets, enduit lissé fin ou pierre apparente pour les murs).
- Les proportions historiques des façades devront être conservées, les pleins (murs), seront plus importants que les vides (ouvertures) et les ouvertures seront plus hautes que larges.
- Les encadrements de baies, les volets et tout élément de décors de façade significatif, ainsi que les génoises ou autres types de débords plus rares (débords sur chevron, corniches en pierre ou en plâtre et chaux, etc.) seront conservés.
- En cas de mise à jour des remparts lors de travaux sur le bâti existant, les remparts devront être préservés et leur état d'origine retrouvé si cela s'avère techniquement possible.

### 11.2 - Concernant les constructions neuves et les extensions

#### Dans le secteur UAa :

- Les projets contemporains sont interdits.

#### Dans le secteur UAb :

- Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale de la construction.

### 11.3 - Toitures

- Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

### Dans le secteur UAa :

- La couverture des constructions est obligatoirement en tuiles rondes.
- Les toitures terrasses sont interdites.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires sont interdits.

### Dans le secteur UAb :

- Les toitures terrasses partielles sont autorisées sous réserve de ne pas excéder 30% de la surface, d'être accessibles depuis une pièce à vivre, et de ne pas être visibles depuis l'espace public (retrait de 2 mètres minimum par rapport au droit de la façade sur rue).
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture et ne pas être visibles depuis l'espace public.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures, portails et portillons doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Les murs et murets en pierre sèche doivent être conservés sauf impossibilité technique. L'installation de pare-vues en sus des murs est à proscrire.
- Le long des rues Marotte, Puits Neuf, Irénée Sabatier et Simiot, le caractère des paillères sera conservé.

### 11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade, sous condition de ne pas porter atteinte aux performances culturelles du centre ancien.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

## **ARTICLE UA 12 - Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

#### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

#### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

#### 12.3 - Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

#### 12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

#### 12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

## **ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE UA 15 - Performances énergétiques et environnementales**

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

## **ARTICLE UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone UD

### Caractère de la zone

La zone UD correspond au tissu résidentiel.

La zone UD ne comporte pas de secteurs.

La zone UD est incluse dans le secteur de mixité sociale délimité au document graphique au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La zone UD est concernée par l'aléa inondation par ruissellement indéterminé, modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

### ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UD 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;

- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone ;
- Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affectée au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité et les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité, sans augmentation d'emprise ;
- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

Les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement indéterminé :

- Les constructions sont soumises à avis des services techniques lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Une étude hydraulique complémentaire est fortement recommandée afin d'assurer la bonne prise en compte du risque.

## **ARTICLE UD 3 - Accès et voirie**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## ARTICLE UD 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
  - à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE UD 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Les annexes dont la hauteur totale n'excède pas 2 mètres peuvent être implantées en limite des voies et emprises publiques à condition d'être dissimulées par la clôture.

En bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres de l'axe de la voie.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres d'une canalisation de la Société du Canal de Provence ;
- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;

- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsque la construction nouvelle vient s'adosser à une construction déjà existante,
- lorsque la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

Sur le secteur couvert par l'OAP du Plateau de Calieu, les constructions, y compris les piscines, ne peuvent s'édifier en limites séparatives et devront s'implanter conformément à l'alinéa précédent.

Lorsque les constructions sont édifiées en bordure du plateau, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la crête doit être au moins égale à 15 mètres.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## ARTICLE UD 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain.

## ARTICLE UD 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## ARTICLE UD 11 - Aspect extérieur des constructions

### 11.1 - Aspect général

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### 11.2 – Façades et matériaux

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les murs maçonnés seront enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois pourront rester apparents.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- L'imitation de matériaux est proscrite.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient de type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

### 11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdites sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

## **ARTICLE UD 12 - Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum à l'exception des logements sociaux.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire (lotissement), en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 4 logements ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 2 logements.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements sociaux.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitations équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum 1 aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

### 12.3 - Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

### 12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

### 12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

### **ARTICLE UD 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

### **ARTICLE UD 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE UD 15 - Performance énergétique et environnementales**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

## **ARTICLE UD 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone à vocation économique, commerciale, artisanale ou de bureaux.

La zone UE comprend deux secteurs :

- **UEa**, correspondant à la ZAC (Zone d'Aménagement Concerté) des Étangs à vocation commerciale, artisanale et de services ;
- **UEb**, correspondant aux zones économiques situées de part et d'autre de la ZAC des Étangs.

La zone UE est concernée par l'aléa inondation par ruissellement modéré ou indéterminé issu de l'étude hydrogéomorphologique.

### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- **En secteur UEa seulement**, les constructions et installation à usage industriel ;
- **En secteur UEa seulement**, les constructions et installation à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UE 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Dans le secteur UEa :

- La limite de la constructibilité maximale fixée par le règlement de la ZAC des Étangs est de 105 694 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité (logement de fonction), et à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal d'activité, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitation.

### Dans le secteur UEb :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité (logement de fonction), et à condition qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal d'activité, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédiés à l'habitation ;
- Les extensions mesurées des constructions qui ont une existence légale à usage d'habitation dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant) et de leurs annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

### Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :

Les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- à l'exception des constructions techniques nécessaires à l'activité agricole, les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement indéterminé :

- Les constructions sont soumises à avis des services techniques lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Une étude hydraulique complémentaire est fortement recommandée afin d'assurer la bonne prise en compte du risque.

## **ARTICLE UE 3 - Accès et voirie**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## **ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance des constructions et appropriées aux risques.

#### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement...).

#### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
  - à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### **Dans le secteur UEa :**

Une façade du bâtiment sera alignée sur la voie la desservant (c'est à dire implantée parallèlement). Lorsque le bâtiment est desservi par plusieurs voies, l'alignement n'est obligatoire que sur une voie.

Concernant les reculs par rapport aux voies et emprises publiques :

- Le long de l'avenue des Roseaux : Les bâtiments seront implantés avec un recul minimum obligatoire de 16 mètres comptés à partir de la limite d'emprise de la voirie ;
- Le long de l'avenue des Peupliers : Les bâtiments seront implantés avec un recul minimum obligatoire de 25 mètres comptés à partir de l'axe de la voie ; Ce recul peut être ramené à 18 mètres pour les activités commerciales et sur les terrains en angle de voie quelle que soit l'activité ;
- Le long de la rue des Saladelles : Une façade sera alignée à 6 mètres de l'emprise de la voie publique. Le décrochement de cette façade est possible jusqu'à moitié de sa longueur ;
- Le long des autres voies et emprises publiques, s'applique le règlement du secteur UEb ci-dessous.

#### **Dans le secteur UEb :**

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la rue de Courtine.

En bordure des autres voies, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

Dans l'ensemble de la zone, en bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres d'une canalisation de la Société du canal de Provence ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

La distance horizontale de tout point des bâtiments au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à quatre mètres.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

## **ARTICLE UE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - Hauteur maximale des constructions**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

## **ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur des constructions**

### 11.1 - Aspect général

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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.

### 11.2 - Clôtures

#### **Dans le secteur UEa :**

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Les clôtures entre la construction et la voie publique seront obligatoirement à claire-voie.
- Toute clôture recevra obligatoirement un doublage végétal.

#### **Dans le secteur UEb :**

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces.
- Les clôtures entre la construction et la voie publique seront obligatoirement à claire-voie.

### 11.3 - Enseignes et publicité

- La hauteur des enseignes ne dépassera pas celle du bâtiment.

## **ARTICLE UE 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

#### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement de fonction.

#### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

#### 12.3 - Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureau entamée.

#### 12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1 place pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

#### 12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

#### 12.6 - Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

## **ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations**

Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées et aménagées de telle sorte que l'aspect et la salubrité des lieux ne soient pas altérés. Elles seront aménagées autant que possible en espace verts comprenant notamment des arbres de haute tige correspondant aux essences de la région.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être si possible maintenus ou remplacés sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Les aires de stationnement extérieures doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Les plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et les aires de stockage.

## **ARTICLE UE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE UE 15 - Performance énergétique et environnementales**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

## **ARTICLE UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

### **3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER**

---



## Zone 1AU

### Caractère de la zone

La zone 1AU est destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle.

La zone 1AU comporte trois secteurs :

- **1AUa**, destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone avec pour préalable l'élargissement de l'impasse Sainte-Victoire,
- **1AUb**, urbanisable au fur et à mesure du raccordement aux réseaux.
- **1AUc**, également urbanisable au fur et à mesure du raccordement aux réseaux.

Le secteur 1AUb est inclut dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme.

La zone 1AU est concernée par l'aléa inondation par ruissellement modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

La zone 1AU est concernée par le risque feux de forêt.

### ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

#### Dans le secteur 1AUa :

- Les constructions et installations à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les constructions et installations à usage de commerce autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les constructions et installations à usage de bureau autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;

- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur 1AUb :**

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur 1AUc :**

- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations à usage artisanal ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :**

Les constructions isolées sont interdites.

## **ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans le secteur 1AUa :**

- Les constructions et installations à usage d'habitation lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Les constructions et installations à usage de commerce lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Les constructions et installations à usage de bureau lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone, lorsqu'elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone.

### **Dans le secteur 1AUb :**

- Les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU 3 et 4, à l'exception des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), de leurs annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et des piscines.
- Dans le périmètre délimité au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme : En cas de réalisation d'un programme de logement supérieur à 800m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 20 logements, 25% de la surface de plancher ou du nombre de logements doit être affecté au logement locatif social (arrondi au chiffre supérieur le cas échéant).

### **Dans le secteur 1AUc :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone.
- Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU 3 et 4, à l'exception des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), de leurs annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et des piscines.

### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité et les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité, sans augmentation d'emprise ;
- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

Les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

### Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AU 3 et 4.

## **ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
  - à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres d'une canalisation de la Société du canal de Provence ;
- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsque la construction nouvelle vient s'adosser à une construction déjà existante,
- lorsque la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol des constructions**

### Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% de la superficie du terrain ou de l'emprise foncière de l'opération dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

### Dans le secteur 1AUc :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions**

### Dans le secteur 1AUa :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+2 et 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le secteur 1AUa faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Sainte-Victoire », se reporter à l'OAP pour les dispositions spécifiques en limite de zone, où la hauteur ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### Dans les secteurs 1AUb et 1AUc :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions**

### 11.1 - Aspect général

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### 11.2 – Façades et matériaux

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Les murs maçonnés seront enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois pourront rester apparents.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- L'imitation de matériaux est proscrite.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées d'un mur n'excédant pas 1 mètre de hauteur, surmonté de barreaudage, grilles ou grillages ajourés et doublés d'une haie vive.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

### 11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulées par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

## **ARTICLE 1AU 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum à l'exception des logements locatifs sociaux.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire (lotissement), en plus des places privées, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privées avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 2 logements ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 4 logements.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum 1 aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

### 12.3 - Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

### 12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamées.

### 12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

## **ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

### **Dans les secteurs 1AUa et 1AUb :**

En sus des dispositions précédentes, la surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

### **Dans le secteur 1AUc :**

En sus des dispositions précédentes, la surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 35% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction. Les toitures

végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

### **ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 1AU 15 - Performance énergétique et environnementales**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

### **ARTICLE 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.

## Zone 1AUE

### Caractère de la zone

La zone 1AUE est une zone d'urbanisation future à vocation économique, destinée à être urbanisée sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de chacun des secteurs.

La zone 1AUE comporte deux secteurs couverts par des OAP :

- **1AUE** : le secteur des Emplaniers destiné à être urbanisé sous forme d'opération d'ensemble de type « village des artisans »
- **1AUEa** : le secteur du Parc des Garrigues

La zone 1AUE comporte un linéaire de diversité économique identifié au titre de l'article L.151-26 du code de l'urbanisme.

La zone 1AUE est concernée par le risque feux de forêt.

Le secteur 1AUEa est concerné par l'aléa inondation par ruissellement modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

### ARTICLE 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions et installations à usage de commerce, autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux , autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations à usage industriel ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les dépôts de matériel de toute nature, autres que ceux visés à l'article 1AUE 2 ;
- Les terrains de camping et de caravanning ;

- Les parcs résidentiels de loisirs, les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article 1AUE 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.
- Le long du linéaire de diversité économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, commerciaux ou de bureau au profit d'une destination autre que de l'artisanat, du commerce ou des bureaux est interdite.

**Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :**

Les constructions isolées sont interdites.

**ARTICLE 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ; à condition d'être liées à l'activité économique principale (logement de fonction de l'entrepreneur, artisan...); dans la limite d'un logement par activité, n'excédant pas 80m<sup>2</sup> de surface de plancher ; à condition d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, à l'arrière des locaux d'activité ou à l'étage ;
- Les constructions et les installations à usage artisanal lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone et à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations à usage de commerce lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- **En secteur 1AUEa seulement** : les constructions et les installations à usage de bureaux lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt, lorsqu'elles font parties d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone, à condition d'être nécessaires à une activité économique autorisée et dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants compatibles avec le caractère de la zone, lorsqu'elles font partie d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone ;
- Les dépôts de matériel sous réserve de leur bonne intégration paysagère conformément à l'article 1AUE 11.

- Le long du linéaire de diversité économique au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme : le changement de destination des rez-de-chaussée artisanaux, ou commerciaux ne peut se faire qu'au profit de l'artisanat ou du commerce.

### ***Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :***

Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUE 3 et 4.

## **ARTICLE 1AUE 3 - Accès et voirie**

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## ARTICLE 1AUE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
  - à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
  - au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

En bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres d'une canalisation de la Société du canal de Provence ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsque la construction nouvelle vient s'adosser à une construction déjà existante,
- lorsque le projet d'aménagement d'ensemble prévoit des constructions mitoyennes,
- lorsque la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 1AUE 9 - Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1AUE 10 - Hauteur maximale des constructions**

**Dans le secteur 1AUE :**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé s'il se justifie par des impératifs techniques en lien avec l'activité économique. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère ou au faîtage ne pourra excéder 9 mètres.

### **Dans le secteur 1AUEa :**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Toutefois, un dépassement de la hauteur pourra être autorisé s'il se justifie par des impératifs techniques en lien avec l'activité économique tout en veillant à la bonne intégration paysagère et environnementale du projet en s'adaptant à la topographie du site. Dans ce cas, la hauteur à l'acrotère ou au faîtage ne pourra excéder 10 mètres.

## **ARTICLE 1AUE 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.
- Lorsque l'activité nécessite la création de surfaces de stockage de matériel, matériaux ou matières premières, elles ne doivent pas être visibles depuis les voies publiques et les parcelles limitrophes. Elles doivent être masquées par des haies végétales persistantes ou des masques bâtis appropriés.

### 11.2 – Façades et matériaux

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les murs maçonnés seront enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois pourront rester apparents.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- L'imitation de matériaux est proscrite.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture-terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

### 11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, à condition que ce dispositif ne crée pas de nuisances pour le voisinage.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

### 11.6 - Enseignes et publicité

À l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le lot, toute publicité ou affichage sur le terrain est interdite.

Les enseignes seront obligatoirement installées en façade du bâtiment (enseigne sur clôture interdite) sans dépasser la hauteur totale du bâtiment.

## **ARTICLE 1AUE 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum 1 aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

### 12.3 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

### **ARTICLE 1AUE 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

La surface des espaces non imperméabilisés à l'échelle de l'opération d'aménagement d'ensemble doit être au moins égale à 20% de la superficie totale de l'unité foncière. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les espaces de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

### **ARTICLE 1AUE 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 1AUE 15 - Performance énergétique et environnementales**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments présentant des ouvertures, doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

### **ARTICLE 1AUE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.



## Zone 2AU

### Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future dite « stricte » ou « fermée », en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie, dont l'ouverture à l'urbanisation nécessite la révision ou la modification du PLU.

La zone 2AU comprend 4 secteurs :

- **2AUa**, correspondant au futur quartier de l'Anglon ;
- **2AUc**, correspondant au futur quartier des Hauts de Varage ;
- **2AUd**, correspondant au futur quartier du Balcon de Calieu ;
- **2AUm**, correspondant au quartier de la Marjolaine.

Hormis le secteur 2AUm, tous sont destinés à être urbanisés sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone.

Le secteur 2AUa est concerné par l'aléa inondation par ruissellement modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

La zone 2AU est concernée par le risque feux de forêt.

### ARTICLE 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation :

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AU 2.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle du secteur 2AUa :

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle du secteur 2AUa:

- la création de sous-sol ;

- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :**

Les constructions isolées sont interdites.

**ARTICLE 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif ;
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), de leurs annexes dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale, et les piscines.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle du secteur 2AUa, sont autorisés sous condition :

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité et les changements de destination n'augmentant pas la vulnérabilité, sans augmentation d'emprise ;
- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

En l'absence d'étude hydraulique à l'échelle du secteur 2AUa sont autorisés sous condition :

- les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :**

- Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 2AU 3 et 4.

- Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale sont autorisées à condition qu'elles n'entraînent ni la création de nouveaux logements, ni l'augmentation du nombre de personnes exposées au risque.

## ARTICLE 2AU 3 - Accès et voirie

### 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

## ARTICLE 2AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

La défense extérieure contre l'incendie, définie en accord avec les sapeurs-pompiers, devra présenter des caractéristiques techniques (débit minimum et distance des hydrants) adaptées à l'importance de constructions et appropriées aux risques.

### 4.2 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### 4.3 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions et opérations d'aménagement seront dimensionnés pour une occurrence centennale.

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie couvertes, ou toitures-terrasses
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins ;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble ;
- au niveau de la voirie : extension latérales de la voirie (fossés, noues).
- au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les noues et les toitures-terrasses, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.

Les mesures compensatoires utilisant l'infiltration doivent être privilégiées sous réserve :

- de la réalisation d'essais d'infiltration à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site proposé et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée ;
- d'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- pour les opérations d'aménagement d'ensemble (permis d'aménager, ZAC...), l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;
- afin de faciliter l'intégration paysagère des ouvrages dans le tissu urbain, les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts, végétalisés et accessibles (la pente des talus sera douce) ;
- les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonée.
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;
- il est préconisé de mettre en place une grille sur l'ouvrage de sortie afin de ne pas obstruer l'orifice de sortie ; le diamètre de l'orifice ne devra pas être inférieur à 50 mm pour limiter le risque de colmatage ;
- enfin, afin d'éviter la prolifération des moustiques, un temps de remplissage et de vidage inférieur à 48h pourra être imposé. Des filtres à sables pourront également être préconisés afin d'éviter les volumes « morts » à ciel ouvert.

En cas d'augmentation de la surface imperméabilisée supérieure à 50m<sup>2</sup>, des mesures de maîtrise des débits doivent être mises en œuvre pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 100 ans, à hauteur d'un débit de fuite correspondant au débit décennal avant aménagement, et ne pouvant dépasser 20 l/s par hectare drainé ; le volume utile est calculé par le ratio de 120 m/m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas, afin de garantir le bon fonctionnement hydraulique des ouvrages de sortie, la capacité de fuite devra être au minimum de 5 l/s.

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au « zonage pluvial » joint en annexe du PLU.

#### 4.4 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### 4.5 - Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

### **ARTICLE 2AU 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques.

Cette distance peut être, exceptionnellement, réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensembles pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

En bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres au moins de l'axe de la voie.

En bordure de la RD50, le recul est porté à 15 mètres au moins de l'axe de la RD50.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives soit :

- lorsque le projet d'aménagement d'ensemble prévoit des constructions mitoyennes,
- lorsque la hauteur au faîtage de la construction n'excède pas 4 mètres.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines peuvent s'implanter dans les marges de recul définies ci-dessus.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE 2AU 9 - Emprise au sol des constructions**

*Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 50% de la superficie de l'emprise foncière de l'opération dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble.

## ARTICLE 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

### Dans les secteurs 2AUa, 2AUc, 2AUd :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+2 et 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour le secteur 2AUa faisant l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation « Anglon », se reporter à l'OAP pour les dispositions spécifiques en limite de zone, où la hauteur ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### Dans le secteur 2AUm :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## ARTICLE 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

### 11.1 - Aspect général

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures et couleurs, ouvertures, modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### 11.2 – Façades et matériaux

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Les murs maçonnés seront enduits, seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois pourront rester apparents.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

- L'imitation de matériaux est proscrite.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- Pour les toitures à pentes il est conseillé que les matériaux soient du type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.
- Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.
- Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, des toitures contemporaines (type toiture terrasse) seront acceptées si un argumentaire technique démontre leur bien-fondé en regard des objectifs poursuivis dans le domaine des économies d'énergie et du stockage des eaux pluviales, et à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.
- Lorsqu'elles sont perçues depuis des points de vue importants, les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.
- Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures seront constituées d'un mur n'excédant pas 1 mètre de hauteur, surmonté de barreaudage, grilles ou grillages ajourés et doublé d'une haie vive.
- Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.
- Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les 2 faces. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits.
- Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

### 11.5 - Locaux et équipements techniques

- Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulées par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.
- Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone.

## **ARTICLE 2AU 12 – Stationnement**

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

### 12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum à l'exception des logements locatifs sociaux.
- Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de type pavillonnaire (lotissement), en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 4 logements ; dans le cas d'immeubles collectifs il devra être aménagé 1 place par tranche de 2 logements.
- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux.

Stationnement vélo : les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum 1 aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos par logement.

### 12.2 - Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

### 12.3 - Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 60m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

#### 12.4 - Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurant :

- 1 place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- 1 place pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamés.

#### 12.5 - Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

### **ARTICLE 2AU 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 25% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les plantations existantes, notamment les arbres de haute tige, doivent être maintenues ou remplacées sur la parcelle si leur abattage s'avère nécessaire.

Un arbre devra être planté pour 30 m<sup>2</sup> de surface libre ou non bâtie (les arbres de haute tige existants sont pris en compte dans le calcul).

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus dès que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un sujet pour 4 places.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

### **ARTICLE 2AU 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE 2AU 15 - Performance énergétique et environnementales**

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Par ailleurs, pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

## **ARTICLE 2AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications numériques.



## **4. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---



## Zone A

### Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A comprend 3 secteurs :

- **Ac**, correspondant aux espaces agricoles « classiques » ou « communs » du territoire ;
- **Ar**, correspondant aux espaces agricoles remarquables de la commune, au titre des espaces proches du rivage, de Natura 2000 ou des zones humides ;
- **Ap**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme pour le maintien, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine de la ferme du Ranquet.

La zone A est concernée par l'aléa inondation par ruissellement indéterminé, modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article A 2.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Dans le secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans augmentation du nombre de logements, dans la limite d'une seule extension par construction ; et de leurs annexes et piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et dans un rayon d'implantation de 30 mètres autour de la construction principale à usage d'habitation ; dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

### Dans le secteur Ar :

- La réfection des bâtiments ayant une existence légale et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités agricoles, pastorales, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- L'extension mesurée des habitations ayant une existence légale et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 25m<sup>2</sup> de surface de plancher, sans augmentation du nombre de logements, dans la limite d'une seule extension par construction ; et de leurs annexes et piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et dans un rayon d'implantation de 30 mètres autour de la construction principale à usage d'habitation ; dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- La réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus ;
- Les serres-tunnel-plastique dans la limite de 3m de hauteur. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires à l'entretien, au développement, au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.
- Au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination du bâti remarquable repéré au plan de zonage au profit de l'habitation, sous condition de permettre la valorisation du patrimoine bâti.

#### **Dans le secteur Ap :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, en lien avec la valorisation touristique et économique du territoire, avec la valorisation de patrimoine naturel et historique de la commune, et avec la recherche scientifique.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

En dehors de toute contradiction avec les dispositions propres à chaque secteur :

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité sans augmentation d'emprise ;

- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

En dehors de toute contradiction avec les dispositions propres à chaque secteur, les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- à l'exception des constructions techniques nécessaires à l'activité agricole les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

#### **Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement indéterminé :**

- Les constructions sont soumises à avis des services techniques lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Une étude hydraulique complémentaire est fortement recommandée afin d'assurer la bonne prise en compte du risque.

## **ARTICLE A 3 - Accès et voirie**

### **3.1 – Accès**

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### **3.2 - Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets**

### 4.1 - Eau Potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

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 doit être rendu possible.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

### 4.2 - Eau brute

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

Le réseau d'irrigation devra être entretenu afin de garantir son bon fonctionnement.

### 4.3 - Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du Schéma directeur d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

#### 4.4 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

#### 4.5 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### **ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des voies et emprises publiques.

En bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres de l'axe de la voie.

En bordure de la RD50, le recul est porté à 15 mètres de l'axe de la RD50.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres de l'axe d'une canalisation de la Société du canal de Provence ;
- à moins de 3 mètres de l'axe du canal de Martigues sur sa section entre l'usine et le tunnel, 5 mètres sur sa section entre la sortie du tunnel et l'exécutoire ;
- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et piscines, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction principale à usage d'habitation.

## **ARTICLE A 9 - Emprise au sol des constructions**

### Dans le secteur Ar :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

### Dans les secteurs Ac et Ap :

Sans objet

## **ARTICLE A 10 - Hauteur maximale des constructions**

### Dans le secteur Ac :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 10 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure liées aux installations agricoles.

#### **Dans le secteur Ar :**

En cas de réfection des bâtiments ayant une existence légale, de mise aux normes, ou d'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, d'habitation, la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des constructions légères autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, ne pourra excéder 4 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des serres-tunnel-plastique ne pourra excéder 3 mètres.

#### **Dans le secteur Ap :**

Les constructions doivent s'inscrire dans les hauteurs existantes.

La maison de maître de la ferme du Ranquet, élément remarquable du patrimoine bâti protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, constitue la hauteur maximale de référence.

## **ARTICLE A 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 bâtiments fonctionnels et les logements devront s'organiser en volume compact.
- Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

### **11.2 - Façades et matériaux**

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

- Une harmonie devra être recherchée dans les matériaux et les coloris, dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.
- Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

### 11.4 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de parties maçonnées.

## **ARTICLE A 12 - Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations**

Les espaces non exploités devront être, dans la mesure du possible, laissés à l'état naturel, les arbres de haute tige seront dans la mesure du possible conservés.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

## **ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE A 15 - Performance énergétique et environnementales**

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

**ARTICLE A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.

## **5. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---



## Zone N

### Caractère de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N comprend 9 secteurs :

- **Nc**, correspondant aux espaces naturels « classiques » ou « communs »,
- **Nr**, correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral, en grande partie boisés,
- **Nrl**, réservé aux sports et loisirs de pleine nature en lien avec l'environnement naturel et le littoral de l'étang de Berre,
- **Nt**, correspondant aux campings situés à Massane,
- **Nl**, correspondant aux espaces limitrophes avec le littoral,
- **Nj**, correspondant aux petits jardins patrimoniaux en contre-bas du centre ancien,
- **Ne**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien des activités économiques en zone naturelle,
- **Np**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour le maintien, la réhabilitation et la valorisation du patrimoine du site archéologique de Saint-Blaise,
- **Nv**, secteur de taille et de capacité d'accueil limitées au titre de l'article L151-13 du code de l'urbanisme (STECAL) pour la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

La zone N est concernée par l'aléa inondation par ruissellement indéterminé, modéré et fort, issu de l'étude hydrogéomorphologique.

La zone N est concernée par le risque feux de forêt.

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article N2.

#### Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :

- les constructions nouvelles ;
- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;

- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

- la création de sous-sol ;
- les établissements nécessaires à la gestion de crise (caserne de pompiers, commissariat, etc.) ;
- les établissements sensibles (c'est-à-dire les établissements qui reçoivent un public sensible au titre de la gestion de crise : jeunes enfants, personnes âgées, personnes dépendantes, etc.) ;
- les murs, clôtures, haies pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis au risque feux de forêt :**

**Les constructions isolées sont interdites.**

## **ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

**Dans le secteur Nc :**

- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale et dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 50m<sup>2</sup>, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante et de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant), sans augmentation du nombre de logements et dans la limite d'une seule extension par construction ; et de leurs annexes et piscines dans la limite de 30m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale et dans un rayon d'implantation de 30 mètres autour de la construction principale à usage d'habitation ; dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur Nr :**

- La réfection des bâtiments ayant une existence légale et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et

l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.

#### Dans le secteur Nrl :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, liés à des activités ludiques et sportives de pleine nature ou nécessitant la proximité immédiate de l'eau, ne portant pas atteinte aux stations d'espèces protégées faunistiques ou floristiques connues ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile du secteur à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable ;

#### Dans le secteur Nt :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des campings ;
- Les habitations légères de loisirs ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile du secteur à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur Nl :**

- Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces et milieux littoraux ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité et réseaux de pluvial.

**Dans le secteur Nj :**

- Les constructions d'annexes et installations à condition d'être compatibles avec la préservation de l'ensemble d'intérêt patrimonial des « Petits jardins » protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ;
- Les installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde du patrimoine protégé des petits jardins.

**Dans le secteur Np :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif, en lien avec l'exploitation et la mise en valeur du site archéologique de Saint-Blaise, y compris bâtiment d'accueil des visiteurs et logement de fonction (gardiennage) ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

**Dans le secteur Ne :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes à usage artisanal, de commerce et de bureau dans la limite de 20% de la surface de plancher existante, et de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (y compris existant) ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.
- Les logements de fonction nécessaires à l'activité dans la limite de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher, à condition d'être intégrées dans le volume de la construction destinée à l'activité, à l'arrière des locaux d'activité ou à l'étage.

**Dans le secteur Nv :**

- L'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et les constructions liées ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement fort :**

En dehors de toute contradiction avec les dispositions propres à chaque secteur :

- les surélévations des constructions existantes diminuant la vulnérabilité sans augmentation d'emprise ;
- les extensions des constructions ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> et à condition d'être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +1 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement modéré :**

En dehors de toute contradiction avec les dispositions propres à chaque secteur, les constructions sont autorisées sous réserve des dispositions constructives suivantes :

- à l'exception des constructions techniques nécessaires à l'activité agricole les constructions doivent être mises hors d'eau par la surélévation du premier plancher à +0,50 mètre minimum au-dessus du point le plus haut de l'emprise de la construction ;
- l'orientation des constructions doit être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser l'effet d'obstacle aux écoulements des eaux ;
- les murs, clôtures, haies sous réserve de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

**Dans le périmètre soumis à l'aléa inondation par ruissellement indéterminé :**

- Les constructions sont soumises à avis des services techniques lors du dépôt de la demande d'autorisation de construire ou d'aménager. Une étude hydraulique complémentaire est fortement recommandée afin d'assurer la bonne prise en compte du risque.

**Dans les secteurs Nc, Nv, Ne soumis au risque feux de forêt :**

- Les constructions ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables à la défense incendie (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles N 3 et 4.

## ARTICLE N 3 - Accès et voirie

### 3.1 – Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien. Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.

## ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

### 4.1 - Eau Potable

#### **Dans les secteurs Nc, Nr, Nrl, Nl, Nj, Ne et Np**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

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 doit être rendu possible.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

**Dans les secteurs Nv et Nt :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

L'alimentation en eau par captage privé (captage, forage, puits) est interdite.

Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

**4.2 - Eau brute**

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

Le réseau d'irrigation devra être entretenu afin de garantir son bon fonctionnement.

**Dans le secteur Nj, en sus des dispositions précédentes :**

Les rigoles et martelières permettant l'irrigation des Petits Jardins doivent être préservées et entretenues.

**4.3 - Assainissement eaux usées**

**Dans les secteurs Nc, Nr, Nrl, Nl, Nj, Ne et Np**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve du respect de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU (interdiction dans les secteurs très peu favorable), dans le respect du zonage d'assainissement et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

**Dans les secteurs Nv et Nt :**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

#### 4.4 - Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives.

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs.

#### 4.5 - Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et les réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### **ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

### **ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

#### 6.1 - Le long des voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques.

En bordure de la RD5, le recul est porté à 25 mètres de l'axe de la voie.

#### 6.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 3 mètres de l'axe d'une canalisation de la Société du canal de Provence ;
- à moins de 3 mètres de l'axe du canal de Martigues sur sa section entre l'usine et le tunnel, 5 mètres sur sa section entre la sortie du tunnel et l'exécutoire ;
- à moins de 2 mètres du franc bord du canal de Saint-Mitre ;
- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;

- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

*En cas d'isolation des constructions par l'extérieur, les éléments d'isolation thermique ou acoustique employés sont exclus de ces règles de recul.*

### 7.1 - Le long des limites séparatives

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à 3 mètres.

### 7.2 - Le long des cours d'eau, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté :

- à moins de 2 mètres du franc bord d'un canal ou fossé d'irrigation ;
- à moins de 1 mètre du franc bord d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions édifiées sur une même propriété doivent être :

- Soit contiguës ;
- Soit implantées à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment le plus haut au point du bâtiment le plus rapproché, au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes et piscines, lorsqu'elles sont autorisées, doivent être implantées dans un rayon de 30 mètres autour de la construction principale à usage d'habitation.

## **ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions**

### Dans les secteurs Nrl, Np, Nv :

Sans objet.

### Dans les secteurs Nr, Nl :

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 m<sup>2</sup>.

### Dans le secteur Nt :

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 1 000 m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Nc :**

L'emprise au sol des constructions, y compris les constructions annexes, ne peut excéder 25% de la superficie du terrain.

**Dans le secteur Nj :**

L'emprise au sol des constructions annexes ne peut excéder 8m<sup>2</sup>.

**Dans le secteur Ne :**

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions**

**Dans le secteur Np :**

Sans objet

**Dans les secteurs Nr, Nrl, Nl, Nv :**

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 6 mètres jusqu'à faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le secteur Nt :**

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le secteur Nj :**

La hauteur des constructions annexe, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 4 mètres jusqu'au faîtage ou au sommet de l'acrotère.

**Dans le secteur Ne :**

La hauteur des constructions à usage artisanal, de commerce ou de bureau, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

## **ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **11.1 - Aspect général**

- Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur 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 dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.
- Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

### 11.2 - Façades et matériaux

- L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.
- Une harmonie devra être recherchée dans les matériaux et les coloris, dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

### 11.3 - Couvertures, toitures

- La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.
- Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

### 11.4 - Clôtures

#### **Dans les secteurs Nc, Nr, Nrl, Nt, Ne, Np, Nv :**

- Les clôtures doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.
- Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.
- Les clôtures ne doivent pas comporter de partie maçonnées.

#### **Dans le secteur NI :**

- En sus des dispositions précédentes,
- Les clôtures portant atteinte à la libre circulation des piétons le long du littoral sont interdites.

#### **Dans le secteur Nj :**

- Les murs de clôture en pierre sèche doivent être conservés. En aucun cas ils ne seront enduits.
- Pour les portes et portillons donnant accès aux parcelles, les matériaux plastiques ou alu sont proscrits.

## **ARTICLE N 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations**

La dominante boisée ou végétalisée devra être conservée, notamment les arbres de haute tige.

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les espèces invasives sont proscrites. Les haies monospécifiques devront être évitées.

## **ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol**

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## **ARTICLE N 15 - Performance énergétique et environnementales**

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiés l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

## **ARTICLE N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

Sans objet.