

---

# Plan Local d'Urbanisme

## TOME 1 PIECE 4 - PIECES REGLEMENTAIRES 4.1 REGLEMENT

---

Révision générale n° 1 approuvée par délibération du conseil municipal n° 2017/132	du 02 octobre 2017
Mise à jour par arrêté du Président du Conseil de Territoire n° 2/18	du 15 octobre 2018
Mise à jour par arrêté du Président du Conseil de Territoire n° 13/20	du 14 octobre 2020
Modification simplifiée n°1 par délibération du Conseil de la Métropole n°URBA 014 12616/22/CM	du 20 octobre 2022





## SOMMAIRE

### **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....4**

### **TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....86**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....88**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....96**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....104**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....111**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....120**

### **TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....132**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....134**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa .....144**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb .....152**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEa .....160**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEb.....168**

### **TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....176**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A .....178**

### **TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE .....190**

**DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....192**



# **TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES**



## **Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

---

Le règlement est établi conformément aux articles R 123-4 à R 123-12 du Code de l'Urbanisme, avant publication du décret du 28 décembre 2015 n°2015-1788.  
Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Grans.

## **Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

---

### **2.1 - Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme :**

- Les dispositions de l'article L113-1 et L 113-2 relatives aux Espaces Boisés Classés.
- Les règles définies pour chaque zone au sein du présent règlement se substituent au "règlement national d'urbanisme" défini dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme par les articles R. 111-2 à R. 111-53 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
  - R111-2, R111-4, R111-23, R111-25, R111-26, R111-27.
  - L111-16, L424-1.

### **2.2 - Prévalent sur les dispositions du P.L.U :**

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières (*se référer au Tome 2 – Annexes*).

### **2.3 - Règles spécifiques aux lotissements :**

Les règles spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 à L.442-12 du Code de l'Urbanisme.

#### ***Article L442-9 du Code de l'Urbanisme***

*Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.*

*De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.*

*Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.*

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 115-6.*

*Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.*

*La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.*

*La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.*

#### **Article L442-10 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.*

*Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.*

#### **Article L442-11 du Code de l'Urbanisme**

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.*

#### **Article L442-12 du Code de l'Urbanisme**

*Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L. 442-10 et L. 442-11 pour l'application de ces articles.*

## Article 3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

---

### 3.1 RISQUES LIES AUX INONDATIONS

**Un Plan de Prévention du Risque Inondation** lié aux crues de la Touloubre a été approuvé le 17 avril 2002. Il définit l'emprise des zones inondables et qualifie les aléas pour une crue de référence centennale. Il prescrit des règles spécifiques selon le niveau d'aléa. Il constitue une servitude d'utilité publique (*se référer au Tome 2-Annexes*).

- Les zones inondables soumises à un **aléa fort** sont représentées aux documents graphiques par une **trame pleine de couleur rouge**
- Les zones inondables soumises à un **aléa modéré** sont représentées aux documents graphiques par une **trame pleine de couleur bleu**

**Une étude hydrogéomorphologique** a été réalisée en 2015, à l'initiative de la commune, par le bureau d'études *ENVEO*. Elle a permis de délimiter l'ensemble des secteurs potentiellement inondables sur le territoire communal.

Ces derniers correspondent aux lits majeurs des cours d'eaux pouvant être mobilisés lors de crues exceptionnelles, c'est à dire pour des événements plus importants que les crues de référence centennale. Ils correspondent également aux espaces qui, en raison de leur topographie (cuvettes) génèrent des accumulations d'eau lors des fortes pluies et peuvent donc également être inondables.

Lorsque ces secteurs ont fait l'objet d'études hydrauliques complémentaires, les espaces qui n'ont pas été qualifiés par un aléa modéré à fort sont considérés en tant qu' « aléa résiduel » et présentent un risque faible.

- Les zones inondables considérées comme **aléa résiduel** présentant un **risque faible** sont représentées aux documents graphiques par une **trame de couleur bleu ciel hachurée**

Lorsque ces secteurs n'ont pas fait l'objet d'études hydrauliques complémentaires, les aléas ne peuvent être qualifiés ; le risque peut y être peu élevé comme très fort.

- Les zones inondables soumises à un **aléa faible à fort** sont représentées aux documents graphiques par une **trame pleine de couleur marron**

**Une étude hydraulique**, complémentaire à l'étude hydrogéomorphologique, a également été réalisée en 2015 par le bureau d'études *ENVEO*, à l'initiative de la commune. Elle complète, par une approche plus précise, la connaissance du risque inondation dans les secteurs pouvant présenter des enjeux en raison du développement urbain.

- Les zones inondables soumises à un **aléa fort** sont représentées aux documents graphiques par une trame de couleur **rouge hachurée**
- Les zones inondables soumises à un **aléa modéré** sont représentées aux documents graphiques par une trame de couleur **bleu hachurée**

**La Zone d'Expansion des Crues (ZEC)**, correspond à une zone identifiée par l'Atlas des Zones Inondables de 1996. Elle correspond au lit majeur de la Touloubre qui doit être préservé de l'urbanisation afin de permettre aux eaux de se répandre en cas de crue.

- La ZEC est représentée aux documents graphiques par une trame de couleur **marron hachurée**

Au regard des différentes zones de risques identifiées, le PLU prévoit pour chacune d'elles, les prescriptions nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. Elles sont développées aux paragraphes suivants.

Il arrive parfois que deux zones de risques identifiées graphiquement se superposent, comme par exemple au niveau des confluences des affluents de la Touloubre et de la Touloubre elle-même. Lorsque c'est le cas, c'est le règlement le plus strict qui s'applique.

### 3.1.1 Zones de risques identifiées dans le PPRI de la Touloubre

#### SECTION 1 : Prescriptions applicables aux zones rouges (R)

##### **Article R1- Occupation et utilisation du sol interdites :**

###### **Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants:**

###### **Sont interdits :**

Tous travaux ou constructions autres que ceux visées à l'article R2, et en particulier :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques

###### **Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs:**

###### **Sont interdits :**

- tous travaux, remblais, constructions ou installations de quelque nature que ce soit, autres que ceux visées à l'article R2.

##### **Article R2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition :**

###### **Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants:**

###### **Sont autorisés:**

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la démolition des constructions,

Sont prescrits :

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,50 mètre au-dessus de cette cote,
- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence,
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...)
- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres ventaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches.
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ; ces clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille garantissant une transparence hydraulique peuvent être admises sans mur bahut de soubassement ;
- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau)

Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs:

Sont autorisés :

- les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets,
- les cultures annuelles et pacages,
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

**Article R11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

**Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales.

Sont seules autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (150mm X 150mm) garantissant une transparence hydraulique sans mur bahut de soubassement.

**Article R13 - Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

Sont interdits :

- les plantations en haies
- l'emprise des plantations de plus de 0,50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20 % de la superficie totale et pouvant constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de crue de référence

**SECTION 2 : Prescriptions applicables aux zones bleues (B)**

**Article B1 - Occupation et utilisation du sol interdites :**

**Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants :**

Sont interdits :

- les travaux ou constructions autres que ceux visées à l'article B2, et en particulier :
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques,

**Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs :**

Sont interdits :

- les dépôts et stockages de matériels et matériaux,
- les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- la création de terrain de camping et caravaning, de parcs résidentiels de loisirs
- l'implantation de nouveaux parcs destinés à l'élevage d'animaux
- le stationnement des caravanes
- les remblais non limités à l'emprise des nouvelles constructions ou extensions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement,
- les nouvelles constructions et extensions en fond de thalweg.

**Article B2 - Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition :**

**Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol existants :**

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et limitée à 20 % de l'emprise au sol pour les extensions à l'usage d'activités économiques et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions ; les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les nouvelles constructions ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- sauf si le bien a été détruit par une crue, la reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens,

- le changement de destination des constructions sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances,

**Sont prescrits, pour les constructions existantes :**

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 1 mètre au-dessus du terrain naturel, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 1 mètre jusqu'à 1 mètre du terrain naturel, la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 mètre du terrain naturel,
- la réalisation de mesures d'étanchéité jusqu'à 1 mètre au-dessus du terrain naturel (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...),
- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées à moins de 1 mètre du terrain naturel; les menuiseries, portes, fenêtres ventaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches,
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux ; ces clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150mm X 150mm) garantissant une transparence hydraulique peuvent être admises sans mur bahut de soubassement,
- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

**Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs :**

**Sont autorisés :**

- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
  - o le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
  - o les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements
  - o Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel, tels que :
    - fondations de bâtiments et d'ouvrages,
    - constructions et aménagements de toute nature,
    - menuiserie, portes, fenêtres, ventaux
    - revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques
 doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
  - o Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture (events, remplissage), soit située au-dessus de la côte de référence.

#### **Article B4 - Desserte des constructions par les réseaux :**

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception

- des drainages et épaissements
- des irrigations
- des réseaux d'eau potable étanches
- des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue,
- des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe,
- des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel.

Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

#### **Article B9 - Emprise au sol des constructions :**

Les nouvelles constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

#### **Article B11 - L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

##### **Clôtures :**

##### Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales.

##### Sont seules autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (150mm X 150mm) garantissant une transparence hydraulique, sans mur bahut de soubassement.

#### **Article B12 – les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

L'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

#### **Article B13 - Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

##### Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0,50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20 % de la superficie totale et qui constitueraient un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

##### Sont autorisés sous condition :

Les mobiliers de jardins, de jeux ou de sports, à condition d'être fixés de façon à ne pas pouvoir être mis en flottaison ou emportés par le courant. Leur emploi doit être limité.

Les arbres de haute tige doivent être régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence.

### 3.1.2 Zones de risques identifiées par approche hydrogéomorphologique et études hydrauliques complémentaires

#### SECTION 1 : Prescriptions applicables à toutes les zones

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées dans toutes les zones.

Tout projet situé dans une zone de risque identifiée, devra faire l'objet d'une note démontrant la bonne prise en compte des prescriptions de ce règlement.

Des mesures de mitigation sont définies ci-après.

Elles doivent être mises en œuvre pour tout bâtiment nouveau en toutes zones.

Dans le cas d'un projet sur l'existant (extension, changement de destination), la mise en œuvre des mesures de mitigation est seulement recommandée.

#### **Principales mesures de mitigation :**

- Équiper chaque ouvrant situé sous les cotes de référence données pour chaque zone de dispositifs d'étanchéité temporaire dont batardeaux avec une hauteur maximale de 80 cm, colmater définitivement les voies d'eau (fissures, réseaux), rendre étanche les menuiseries et raccordement, poser un clapet anti-retour sur la canalisation de sortie des eaux usées, etc.
- Constituer de matériaux insensibles à l'eau les parties d'ouvrages (menuiseries, cloisons, vantaux, revêtement de sols et murs, isolations thermiques et phoniques, etc.) situées au-dessous des cotes de référence données pour chaque zone.
- Placer hors d'eau les équipements et réseaux sensibles à l'eau :
  - protéger les équipements de génie climatique, mettre hors d'eau les tableaux de répartitions et coffrets, séparer les réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus des cotes de référence, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau au-dessus des cotes de référence données pour chaque zone,
  - placer tout stockage, tout matériel et matériau sensibles strictement au-dessus des cotes de référence données pour chaque zone.

#### SECTION 2 : Prescriptions applicables aux zones représentées sur les documents graphiques par une trame de couleur rouge hachurée représentant un risque fort (RH)

*Pour toutes les zones et secteurs délimités aux documents graphiques du PLU, les articles 1, 2, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement de chaque zone et secteur sont complétés par les articles ci-après. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles édictées ci-après qui s'appliquent.*

*La cote de référence évoquée dans le règlement spécifique à cette zone est située :*

*- 1,2 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'emprise de la construction dans les secteurs du Vallon, des thalwegs des Aréniers et des Gaillères, des Pélenches et de Camp Jouven, hors cuvettes numérotées*

- 0,20 m au-dessus des Plus Hautes Eaux (PHE 100) dans les cuvettes numérotées du secteur des Pélénches et de Camp Jouven, données dans le tableau ci-dessous (voir N° sur les documents graphiques)

Cuvette	PHE 100
7-8	58,24
9	58,54
10 -nord RD	58,20
11	59,40

*PHE 100 : niveau de plus hautes eaux pour la crue centennale*

### **Article RH1- Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- Les remblais à l'exception de ceux strictement limités à l'emprise des travaux, constructions et installations autorisées à l'article RH2., et s'ils ne sont pas protégés contre l'érosion et le ruissellement.
- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitat ou aux activités.
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de quelque catégorie que ce soit, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques.
- L'augmentation du nombre de logements
- Le changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité (population exposée), à l'exception des cas particuliers mentionnés à l'article RH2.
- Les piscines hors sols ou semi-enterrées.
- La création et l'aménagement de sous-sols de quelque usage que ce soit, y compris les aires de stationnement.
- La création d'ouvertures sous le niveau de la cote de référence, sauf celles admises et aux conditions décrites à l'article RH2.
- La création ou l'extension de la capacité d'accueil des aires d'accueil des gens du voyage, sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'alternative.
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires de stationnement existantes.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- La démolition ou la modification sans étude et autorisation préalables des ouvrages jouant un rôle de protection contre les inondations ou l'évacuation des eaux.

### **Article RH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisés :

- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités.
- **La reconstruction des constructions**, sauf si elles ont été détruites par l'effet d'une crue, sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extension autorisée ci-après,
  - que le niveau du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calé au minimum au niveau de la cote de référence et soit réalisé sur un vide sanitaire.
- **L'extension mesurée d'une construction existante destinée à l'habitation ou à une activité générant une augmentation de l'emprise au sol est admise :**
    - sous la cote de référence, au niveau du plancher existant, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence, ou si l'extension permet d'accéder à un étage situé au-dessus de la cote de référence.
    - à la cote de référence
- à condition que :
- l'emprise au sol de l'extension envisagée n'excède pas 20 m<sup>2</sup>,
  - l'emprise au sol totale de la construction, après travaux, n'excède pas celle règlementée à travers l'article RH9, ni, lorsqu'elle est plus restrictive, l'emprise au sol fixée par l'article 9 de la zone concernée,
  - les ouvertures ne soient pas situées sur les façades exposées au courant,
  - les seuils des ouvertures des extensions soient arasés strictement au-dessus du niveau de la cote de référence à l'entrée de la construction,
  - sous la cote de référence, tous les ouvrants des constructions nouvelles soient équipés de batardeaux (hauteur maximale de 1 m)
  - Cette extension ne sera autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'exécution du PLU.
- **L'augmentation mesurée de la surface de plancher d'une construction existante destinée à l'habitation ou à une activité, sans augmentation de l'emprise au sol :**
    - La création de surface de plancher supplémentaire n'est pas limitée si le niveau du 1<sup>er</sup> plancher se situe au-dessus de la cote de référence.
    - La création de surface de plancher supplémentaire est limitée à 20 m<sup>2</sup> si le niveau du premier plancher se situe sous la cote de référence.
    - L'augmentation de la surface de plancher ne doit pas constituer de nouveaux logements
  - **La surélévation des constructions existantes destinée à l'habitation ou à une activité,** sous réserve qu'elle ne crée ni logement supplémentaire ni activité supplémentaire, et dans la limite de la hauteur fixée au sein de la zone ou du secteur concerné.
  - **Le changement de destination des constructions existantes,** à condition que les nouvelles destinations aillent dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité.
  - **La création d'annexes** (garage, abris, appentis...) est admise, à condition :
    - que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m<sup>2</sup>.
    - qu'elle soit disposée dans le sens parallèle aux écoulements.
    - Elle peut être réalisée sous le niveau fixé par la cote de référence.
    - Cette création ne sera autorisée qu'une seule fois à compter de la date d'exécution du présent PLU.
  - **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sont admises sous réserve :
    - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
    - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
    - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 2 m<sup>2</sup>.

- **Les citernes à mazout** si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence.
- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du code de l'environnement.
- **Les installations légères de mobilier urbain et d'ouvrages techniques d'intérêt public** (de types poteaux, pylônes, antennes...) sont admises à condition d'être ancrées au sol et lestées. Tout matériel et matériaux sensibles à l'eau seront situés strictement au-dessus de la cote de référence.
- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau**, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (réseaux d'eau, énergies, télécommunication, etc.), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages.
- **Les exhaussements et affouillements du sol ainsi que les déblais/remblais**, nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière, et que les remblais soient protégés contre l'érosion et le ruissellement.
- **Les installations et travaux destinés à la protection et à l'aménagement contre les crues** ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement des cours d'eau, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- **Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux** ou à en réduire le risque, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- **Les citernes et aires de stockage de produits dangereux**, à condition d'être scellées, lestées et leurs ouvertures sont situées strictement au-dessus de la cote de référence.
- **Les équipements sensibles à l'eau** (tels que les transformateurs, les coffrets d'alimentation électrique, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote de référence.

#### **Article RH9 - Emprise au sol des constructions :**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

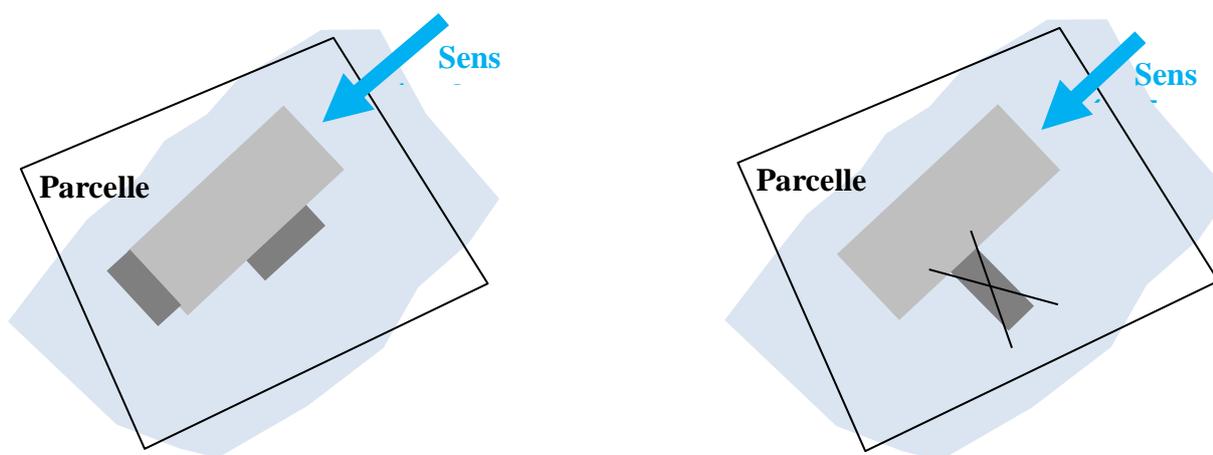
L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

#### *De plus, le secteur du Vallon et du thalweg des Aréniers :*

Les extensions seront disposées dans le sens parallèle aux écoulements (*voir figure 1*)

**Figure 1**

*Positionnement des extensions par rapport aux écoulements (Vallon et thalweg des Aréniers)*



**Article RH10 - Hauteur maximale des constructions :**

La hauteur maximale autorisée dans la zone du PLU peut être augmentée d'1 mètre dès lors que les premiers planchers des constructions sont édifiées au niveau, ou au-dessus, de la cote de référence.

**Article RH11 - Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

**Clôtures :**

Sont interdits :

- les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins, les murs bahuts.

Sont seules autorisées :

- en zone A et N : les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux,
- en zone U et AU, les clôtures grillagées à large maille assurant une transparence hydraulique, sans mur bahut de soubassement.

**Article RH12 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Les aires de stationnement collectives situées au niveau du terrain naturel comprendront nécessairement un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

Les aires de stationnement en souterrain sont interdites.

**Article RH13 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

Les haies peuvent être autorisées à condition :

- que les tiges des arbres et arbustes soient espacés de 1 mètre au minimum
- qu'elles soient régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0,50 mètre au-dessus du sol

### SECTION 3 : Prescriptions applicables aux zones représentées sur les documents graphiques par une trame de couleur bleu hachurée représentant risque modéré (BH)

*Pour toutes les zones et secteurs délimités aux documents graphiques du PLU, les articles 1, 2, 11, 12 du règlement de chaque zone et secteur sont complétés par les articles ci-après. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles édictées ci-après qui s'appliquent.*

*La cote de référence évoquée dans le règlement spécifique à cette zone est située :*

*- 1,2 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'emprise de la construction dans les secteurs du Vallon, du thalweg des Aréniers et des Gaillères, des Pélénches et de Camp Jouven, hors cuvettes numérotées.*

*- 0,20 m au-dessus des Plus Hautes Eaux (PHE 100) dans les cuvettes numérotées du secteur des Pélénches et de Camp Jouven, données dans le tableau ci-dessous (voir N° sur les documents graphiques).*

<b>cuvette</b>	<b>PHE 100</b>
7-8	58,24
9	58,54
10 -nord RD	58,20
11	59,40

*PHE 100 : niveau de plus hautes eaux pour la crue centennale*

#### **Article BH1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- Les remblais à l'exception de ceux strictement limités à l'emprise des travaux, constructions et installations autorisées à l'article BH2, et s'ils ne sont pas protégés contre l'érosion et le ruissellement.
- La reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue.
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques.
- Les piscines hors sols ou semi-enterrées.
- La création ou l'aménagement de sous-sols de quelque usage que ce soit, sauf ceux autorisés à l'article BH2.
- La création ou l'extension de la capacité d'accueil des aires d'accueil des gens du voyage, sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'alternative.
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil.
- L'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets, de produits dangereux ou polluants.
- La démolition ou la modification sans étude et autorisation préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les inondations ou l'évacuation des eaux.

## **Article BH2 - Occupation et utilisation du sol soumises à des conditions particulières :**

### Sont autorisés :

- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités.
- **La reconstruction de constructions existantes**, sauf si elles ont été détruites par l'effet d'une crue, sous réserve :
  - que le premier plancher aménagé soit calé au minimum au niveau de la cote de référence et réalisé sur un vide sanitaire,
  - ou que le niveau du premier plancher, s'il est situé sous la cote de référence, ne soit pas destiné à de l'habitation,
  - que les constructions dont le niveau du premier plancher est situé sous la cote de référence disposent, depuis l'intérieur, d'un accès à un niveau situé au-dessus de la cote de référence.
- **La création de nouvelles constructions**, à l'exception de celles interdites à l'article BH1, sous réserve que :
  - le niveau du premier plancher soit calé au minimum au niveau de la cote de référence et réalisé sur un vide sanitaire,
  - l'emprise au sol totale des constructions, après travaux, n'excède pas celle règlementée à travers l'article BH9, ni, lorsqu'elle est plus restrictive, l'emprise au sol fixée par l'article 9 de la zone concernée.
- **La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP)** de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve :
  - que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol sauf extension autorisée aux alinéas suivants,
  - que le premier plancher aménagé soit calé au minimum au niveau de la cote de référence et réalisé sur un vide sanitaire.
- **L'extension mesurée des établissements sensibles et des établissements stratégiques** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) sous réserve :
  - que l'extension envisagée ne dépasse pas 20 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'exécution du PLU,
  - que la capacité d'accueil ne soit pas augmentée de plus de 20 %,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum au niveau de la cote de référence, et réalisé sur un vide sanitaire,
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité et de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge au-dessus de la cote de référence.

Si plusieurs demandes d'extensions échelonnées dans le temps sont formulées, le cumul des surfaces des extensions ne pourra en aucun cas être supérieur à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'exécution du PLU.

- **L'extension mesurée des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie** (y compris par changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de leur effectif, sous réserve :
  - que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence, et réalisé sur un vide sanitaire
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité et de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité qui devra notamment justifier d'un accès à un niveau refuge au-dessus de la cote de référence.

Si plusieurs demandes d'extensions échelonnées dans le temps sont formulées, le cumul des surfaces des extensions ne pourra en aucun cas être supérieur à 20 % de l'emprise au sol des constructions existantes à la date d'exécution du PLU.

- **L'extension mesurée d'une construction existante destinée à l'habitation ou à une activité générant une augmentation de l'emprise au sol sous le niveau la cote de référence, avec ou sans changement de destination** est admise :
  - dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires,
  - sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus du niveau de la cote de référence ou si l'extension permet d'accéder à un étage situé au-dessus de la cote de référence.
  - sous réserve que l'emprise au sol totale des constructions, après travaux, n'excède pas celle règlementée à travers l'article BH9, ni, lorsqu'elle est plus restrictive, l'emprise au sol fixée par l'article 9 de la zone concernée
  - L'augmentation de la surface de plancher ne doit pas constituer de nouveaux logements.

Si plusieurs demandes d'extension, échelonnées dans le temps, sont formulées, le cumul des surfaces d'extension au niveau du plancher existant ne pourra en aucun cas être supérieur à 20 m<sup>2</sup>.
- **Le changement de destination d'une construction existante dont le 1<sup>er</sup> plancher aménagé est situé sous la cote de référence**, est autorisé. Toutefois, si le changement de destination est pour une destination de logement, celui-ci est limité à 20 m<sup>2</sup> de SP maximum et ne pourra être autorisé que sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus du niveau de la cote référence.
- **L'augmentation de la surface de plancher d'une construction existante, sans augmentation de l'emprise au sol :**
  - La création de surface de plancher supplémentaire n'est pas limitée si le niveau du 1<sup>er</sup> plancher se situe au-dessus de la cote de référence.
  - La création de surface de plancher supplémentaire est limitée à 20 m<sup>2</sup> si le niveau du premier plancher se situe sous la cote de référence. Cette possibilité n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions générant une emprise au sol supplémentaire réalisées sous le niveau de la cote de référence.
- **La création d'annexes** au niveau du terrain naturel, à condition qu'elles ne dépassent pas 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
 

Si plusieurs demandes d'extension, échelonnées dans le temps, sont formulées, le cumul des surfaces d'extension au niveau terrain naturel ne pourra en aucun cas être supérieur à 20 m<sup>2</sup>.
- **La création de structures ouvertes** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.
- **Les piscines individuelles enterrées affleurantes** sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 2 m<sup>2</sup>.
- **La création d'ouvertures** est admise à condition que :
  - les seuils des ouvertures nouveaux seront arasés strictement au-dessus de la cote de référence à l'entrée des bâtiments,
  - ces ouvertures ne devront pas être situées sur les façades exposées au courant.

Sous la cote de référence, tous les ouvrants des constructions nouvelles seront équipés de batardeaux (hauteur maximale de 1 m) et disposeront d'un accès à un niveau situé au-dessus de la cote de référence accessible depuis l'intérieur.

- **Les travaux d'aménagements sportifs** et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.  
Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité.
- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, dans le respect des règles du code de l'environnement.
- **Les installations légères de mobilier urbain et d'ouvrages techniques d'intérêt public** (de types poteaux, pylônes, antennes...) à condition d'être ancrées au sol.
- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau**, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (réseaux d'eau, énergies, télécommunication, etc.), à condition de limiter au maximum leur impact.  
Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages.
- **Les installations et travaux destinés à la protection et à l'aménagement contre les crues** ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement des cours d'eau, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- **Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux** ou à en réduire le risque.
- **Les exhaussements et affouillements du sol ainsi que les déblais/remblais**, nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière, et que les remblais soient protégés contre l'érosion et le ruissellement.

#### **Article BH9 - Emprise au sol des constructions :**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

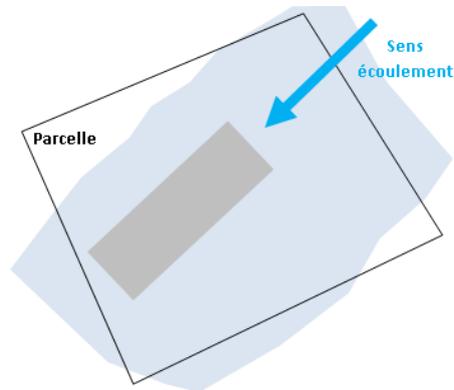
L'emprise au sol des constructions, sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

#### *De plus, le secteur du Vallon et du thalweg des Aréniers :*

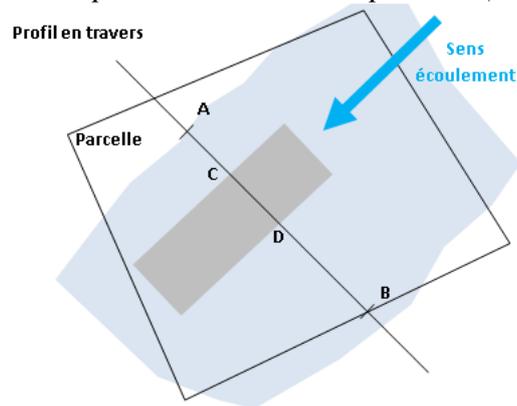
Les constructions situées sur la partie inondable du terrain support du projet seront disposées dans le sens des écoulements représentés aux documents graphiques du PLU (*voir figure 1*)

L'emprise au sol des constructions disposées dans le sens de l'axe d'écoulement ne dépassera pas 30 % de la partie inondée de la parcelle, projetée sur le profil en travers des talwegs (*voir figure 2 et 3*), sauf à assurer une transparence hydraulique totale (ex : pilotis)

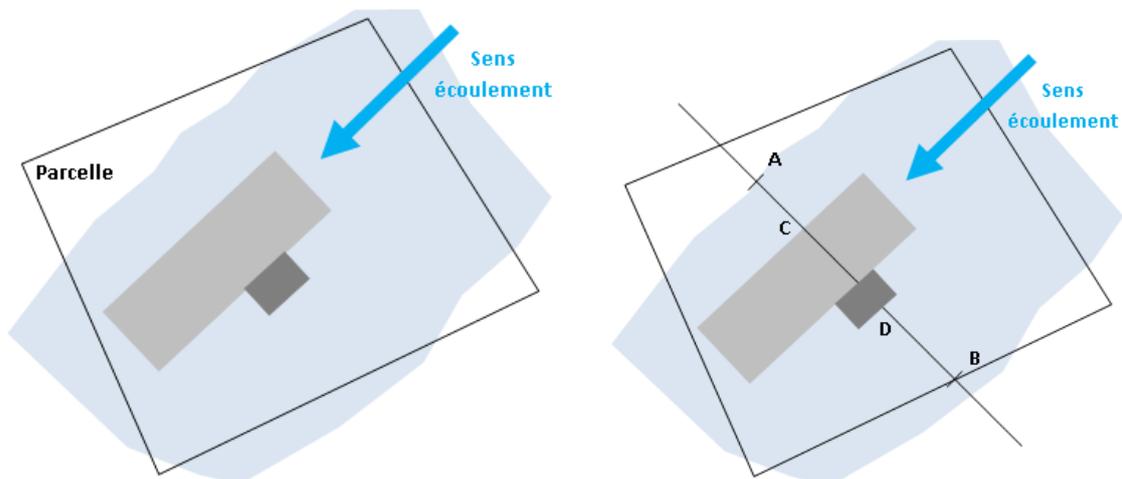
**Figure 1 :**  
*Surface construction  $\leq 30\%$  surface parcelle et construction dans le sens des écoulements*



**Figure 2 :**  
*Largeur maximale de la construction dans le sens des écoulements (CD)  $\leq 30\%$  de la largeur de la partie inondée sur la parcelle (AB)*



**Figure 3 :**  
*Surface construction + extension  $\leq 30\%$  surface parcelle et construction dans le sens des écoulements*  
*Largeur construction + extension (CD)  $\leq 30\%$  de la largeur de la partie inondée sur la parcelle (AB)*



### Article BH10 - Hauteur maximale des constructions :

La hauteur maximale autorisée dans la zone du PLU peut être augmentée d'1 mètre dès lors que les premiers planchers des constructions sont édifiés au niveau, ou au-dessus, de la cote de référence.

### Article BH11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

#### Clôtures :

Les murs pleins sont interdits.

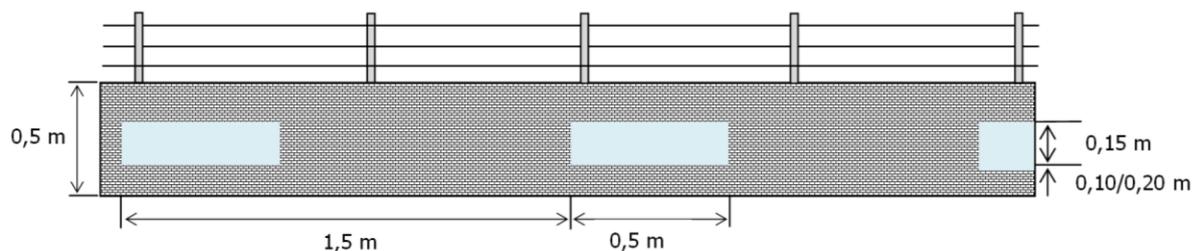
Dans les zones ou secteurs où le règlement autorise les murs bahuts, ceux-ci auront une hauteur inférieure à 0,5 m.

Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,2 m comprendront des ouvertures destinées à assurer la transparence des écoulements.

Ces ouvertures :

- seront disposées tous les 1,5 m, une hauteur pouvant varier de 0,10 m à 0,20 m au-dessus du TN,
- auront une hauteur de 0,15 m de hauteur sur de 0,5 m de largeur.

*Principe de réalisation des murs bahuts supports de clôture :*



### Article BH12 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement :

- **La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives**, y compris en sous-sol, est autorisée sous réserve :
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise approprié,
  - que leur évacuation ou leur fermeture d'urgence soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - dans le Vallon et le thalweg des Aréniers, que les places de stationnement aériennes soient équipées de dispositifs anti-empotement.
- **De plus, pour les aires de stationnement en sous-sol :**
  - leur entrée sera équipée d'une rehausse (merlon, lame mobile) calée à la cote de référence,
  - les ouvertures seront situées 0,20 m au-dessus de la cote de référence,
  - des moyens d'assèchement adéquats seront mis en œuvre.

*Dans tous les cas, on recherchera des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles (zone BCH ) ou hors zone inondable.*

### **Article BH13 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

Les haies peuvent être autorisées à condition :

- que les tiges des arbres et arbustes soient espacés de 1 mètre au minimum
- qu'elles soient régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0,50 mètre au-dessus du sol

### **SECTION 4 : Prescriptions applicables aux zones représentées sur les documents graphiques par une trame de couleur bleu ciel hachurée représentant un risque faible (BCH)**

*Pour toutes les zones et secteurs délimités aux documents graphiques du PLU, les articles 1, 2, 9, 10, 11, 12 et 13 du règlement de chaque zone et secteur sont complétés par les articles ci-après. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles édictées ci-après qui s'appliquent.*

*La cote de référence évoquée dans le règlement spécifique à cette zone est située :*

- 0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel de l'emprise de la construction.

### **Article BCH1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- Les remblais à l'exception de ceux strictement limités à l'emprise des travaux, constructions et installations autorisées à l'article BCH2, et s'ils ne sont pas protégés contre l'érosion et le ruissellement.
- La création ou l'extension de la capacité d'accueil des aires d'accueil des gens du voyage, sauf à démontrer qu'il n'y a pas d'alternative.
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil.
- L'aménagement des sous-sols en logement, en local de stockage ou en local d'activité.
- Le changement de destination des locaux allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (transformation en habitation ou logement) de plus de 20 m<sup>2</sup> si le niveau du plancher est inférieur à la cote de référence, à l'exception des possibilités mentionnées dans l'article BCH2.
- La construction des bâtiments publics stratégiques pour la gestion de crise, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public.
- L'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des bâtiments publics stratégiques pour la gestion de crise, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public, si le niveau du premier plancher est situé sous la cote de référence.
- La démolition ou la modification sans étude et autorisation préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les inondations ou l'évacuation des eaux.

### **Article BCH2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

Sont autorisés :

- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités.
- **Les nouvelles constructions et les extensions**, non interdites à l'article BCH1, sous réserve que le niveau du 1er plancher soit réalisé au minimum au niveau de la cote de référence.
- **L'extension mesurée d'une construction à destination d'habitation existante générant une augmentation de l'emprise au sol sous le niveau de la cote de référence, avec ou sans changement de destination** est admise :

- dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires,
- sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus du niveau de la cote de référence ou si l'extension permet d'accéder à un étage accessible au-dessus de la cote de référence, si la destination est l'habitation.
- que l'emprise au sol totale des constructions édifiées sur la parcelle, après travaux, ne dépasse pas celle règlementée à travers l'article 9 de la zone concernée.
- Si plusieurs demandes d'extension, échelonnées dans le temps, sont formulées, le cumul des surfaces d'extension au niveau du plancher existant ne pourra en aucun cas être supérieur à 20 m<sup>2</sup>.
- **L'extension des bâtiments sensibles :**
  - lorsque le niveau du premier plancher de l'extension envisagée est situé sous la cote de référence, l'extension est limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante (surface maximale cumulée autorisée si plusieurs demandes d'extension).
  - lorsque le niveau premier plancher de l'extension envisagée est situé au niveau ou au-dessus de la cote de référence, l'extension n'est pas limitée.
- **L'extension des bâtiments publics stratégiques pour la gestion de crise, la sécurité civile et le maintien de l'ordre public:**
  - lorsque le niveau du premier plancher de l'extension envisagée est situé sous la cote de référence, l'extension est limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante (surface maximale cumulée autorisée si plusieurs demandes d'extension).
  - lorsque le niveau du premier plancher de l'extension envisagée est situé au niveau ou au-dessus de la cote de référence, l'extension n'est pas limitée.
- **L'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole :**
  - lorsque le niveau du premier plancher de l'extension envisagée est situé sous la cote de référence, l'extension est limitée à 20 % de l'emprise au sol de la construction existante (surface maximale cumulée autorisée si plusieurs demandes d'extension).
  - lorsque le niveau du premier plancher de l'extension envisagée est situé au niveau ou au-dessus de la cote de référence, l'extension n'est pas limitée.
- **Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public** sans création de remblais et de logements, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- **Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux** ou à en réduire le risque.
- **Ouvertures :** les seuils des ouvertures doivent être arasés au minimum à 0,7 m au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées :
  - à l'entrée des bâtiments et des aires de stationnement souterrain. Ces ouvertures ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant,
  - au drainage des vides sanitaires.
- **Citernes et aires de stockage de produits dangereux :** autorisées à condition d'être scellées, lestées et que toute ouverture soit située strictement au-dessus du niveau plancher (cote de référence)..
- **Les équipements sensibles à l'eau** (tels que les transformateurs, les coffrets d'alimentation électrique, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à 0,7 m au-dessus du point le plus haut du TN sur l'emprise de la construction.

**Article BCH11 - Aspect extérieur et aménagement des abords des constructions :**  
**Clôtures :**

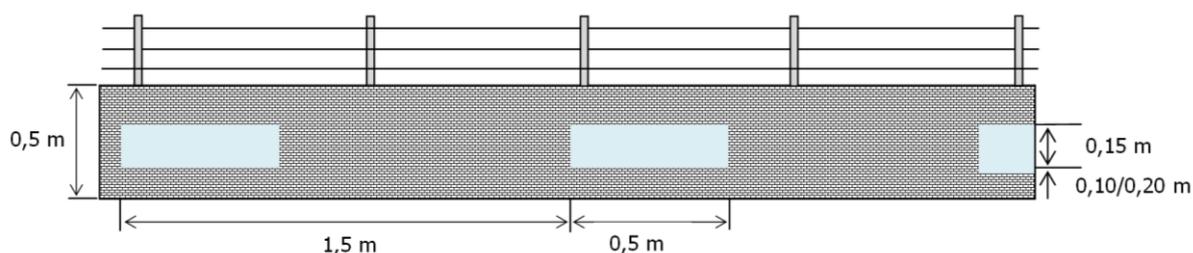
Dans les zones ou secteurs où le règlement autorise les murs bahuts, celui-ci aura une hauteur inférieure à 0,5 m.

Les murs bahuts d'une hauteur supérieure à 0,2 m comprendront des ouvertures destinées à assurer la transparence des écoulements.

Ces ouvertures :

- seront disposées tous les 1,5 m, une hauteur pouvant varier de 0,10 m à 0,20 m au-dessus du TN,
- auront une hauteur de 0,15 m de hauteur sur de 0,5 m de largeur.

*Principe de réalisation des murs bahuts supports de clôture :*



**Article BCH12 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

- **Accès aux aires de stationnement souterraines ou sous-sol de stationnement :**
  - leur entrée sera équipée d'une rehausse (merlon, lame mobile) de 0,7m au-dessus du TN ou 0,2 m au-dessus des cotes de référence des vallons sud,
  - les ouvertures seront situées 0,7 m au-dessus du TN ou 0,20 m au-dessus des cotes de références des vallons sud,
  - des moyens d'assèchement adéquats seront mis en œuvre.

### SECTION 5 : Prescriptions applicables aux zones représentées sur les documents graphiques par une trame de couleur marron représentant un risque faible à fort (M)

*Pour toutes les zones et secteurs délimités aux documents graphiques du PLU, les articles 1, 2, 11, 12 et 13 du règlement de chaque zone et secteur sont complétés par les articles ci-après. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles édictées ci-après qui s'appliquent.*

**Article M1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction, extension ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article M2.

## **Article M2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

### Sont seuls autorisés :

- **Les travaux d'entretien et de gestion courants** des constructions, sans que ceux-ci conduisent à une augmentation de la population exposée.
- **L'extension par surélévation des constructions existantes à destination d'habitation**, notamment afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités, dans la limite de la hauteur maximale autorisée dans la zone, et sans que celle-ci conduise à une augmentation de la population exposée.
- **L'extension mesurée des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, hors habitations :**
  - sans que l'emprise au sol de l'extension n'excède 30 % de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'exécution du PLU.
  - le niveau du premier plancher devra être réalisé à 1,20 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, dès lors qu'il s'agit de constructions destinées à stocker des produits dangereux ou polluants
  - les seuils des ouvertures doivent être arasés au minimum à 1,20 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage des vides sanitaires.
- **La construction et l'aménagement d'accès** de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.
- **La reconstruction des constructions existantes**, détruites autrement que par une inondation, sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol. Le niveau du premier plancher devra être réalisé au minimum à 1,20 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel, sur un vide sanitaire. Les seuils des ouvertures doivent être arasés au minimum à 1,20 m au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage des vides sanitaires.
- **La surélévation des constructions existantes**, sans augmentation de l'emprise au sol, dès lors qu'elle permet de créer un niveau refuge, si la construction existante en est dépourvue.
- **La démolition** des constructions.
- **Les infrastructures publiques** et les travaux nécessaires à leur réalisation.
- **Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux** ou à en réduire le risque.
- **Les remblais** à condition d'être strictement limités à l'emprise des travaux, constructions et installations autorisées, et s'ils sont protégés contre l'érosion et le ruissellement
- **Les Citernes et aires de stockage de produits dangereux** : autorisées à condition que les citernes soient scellées et lestées, qu'elles soient incluses dans des constructions dont le premier plancher et les ouvertures soient à 1,20 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel.
- **Les équipements sensibles à l'eau** (tels que les transformateurs, les coffrets d'alimentation électrique, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés à 1,20 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

### Sont également autorisés, au sein du secteur Nb :

- **Les aménagements et installations nécessaires aux activités sportives et de loisirs de plein air**, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- **Les constructions nécessaires au fonctionnement des activités sportives, et de loisirs** tels que sanitaires, vestiaires, locaux destinés au stockage du matériel, à condition que l'emprise au sol des constructions n'excèdent pas une surface de 50 m<sup>2</sup> sur la partie inondable de la zone, et que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Le

niveau du 1<sup>er</sup> plancher aménagé sera calé au minimum au niveau de la cote de référence et sur un vide sanitaire. Les seuils des ouvertures doivent être arasés au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage des vides sanitaires.

- Le secteur devra faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise approprié.

#### **Article M11- Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords :**

##### **Clôtures :**

Sont seules autorisées les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0,50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux,

#### **Article M12 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement :**

Les aires de stationnement collectives situées au niveau du terrain naturel comprendront nécessairement un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

#### **Article M13 - Obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations :**

Les haies peuvent être autorisées à condition :

- que les tiges des arbres et arbustes soient espacées de 1 mètre au minimum
- qu'elles soient régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0,50 mètre au-dessus du sol

### **3.1.2 Zone d'expansion des crues**

#### **Prescriptions applicables à la zone représentée sur les documents graphiques par une trame de couleur marron hachurée (MH)**

##### **Article MH1 - Occupations et utilisations du sol interdites :**

###### **Sont interdits :**

- Toute nouvelle construction et extension d'une construction existante y est interdite, à l'exception des projets autorisés en MH2.

##### **Article MH2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :**

###### **Sont seuls autorisés :**

- **Les installations nécessaires à l'exploitation agricole**, peuvent être autorisées, sans augmentation de la vulnérabilité, et sous réserve du respect des prescriptions édictées au sein de la zone délimitée aux documents graphiques du PLU
- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau**, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (réseaux d'eau, énergies, télécommunication, etc.), à condition de limiter au maximum leur impact.  
Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages.
- **Les installations et travaux destinés à la protection et à l'aménagement contre les crues** ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement des cours d'eau, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- **Les installations et travaux destinés à l'amélioration des écoulements et au stockage des eaux** ou à en réduire le risque.
- **Les opérations de déblais/remblais** nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité) à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation globale du volume remblayé sur la partie inondable de l'unité foncière, et si les remblais sont protégés contre l'érosion et le ruissellement.

### 3.2 RISQUES LIES AUX SEISMES

La Commune de Grans est située en zone de sismicité 4, qualifiée de « moyenne ».

Les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998 -1er Septembre 2005, NF EN 1998-3 Décembre 2005, NF EN 1998-5 Septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA Décembre 2007, NF EN 1998-3/NA Janvier 2008, NF EN 1998-5/NA Octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Pour la définition des classes de bâtiments (I, II, III et IV) et l'application des normes à ces bâtiments il convient de se référer aux décrets et arrêté ci-dessous mentionnés :

- décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- décret n° 2015-5 du 6 janvier 2015 modifiant l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement
- arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2011 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

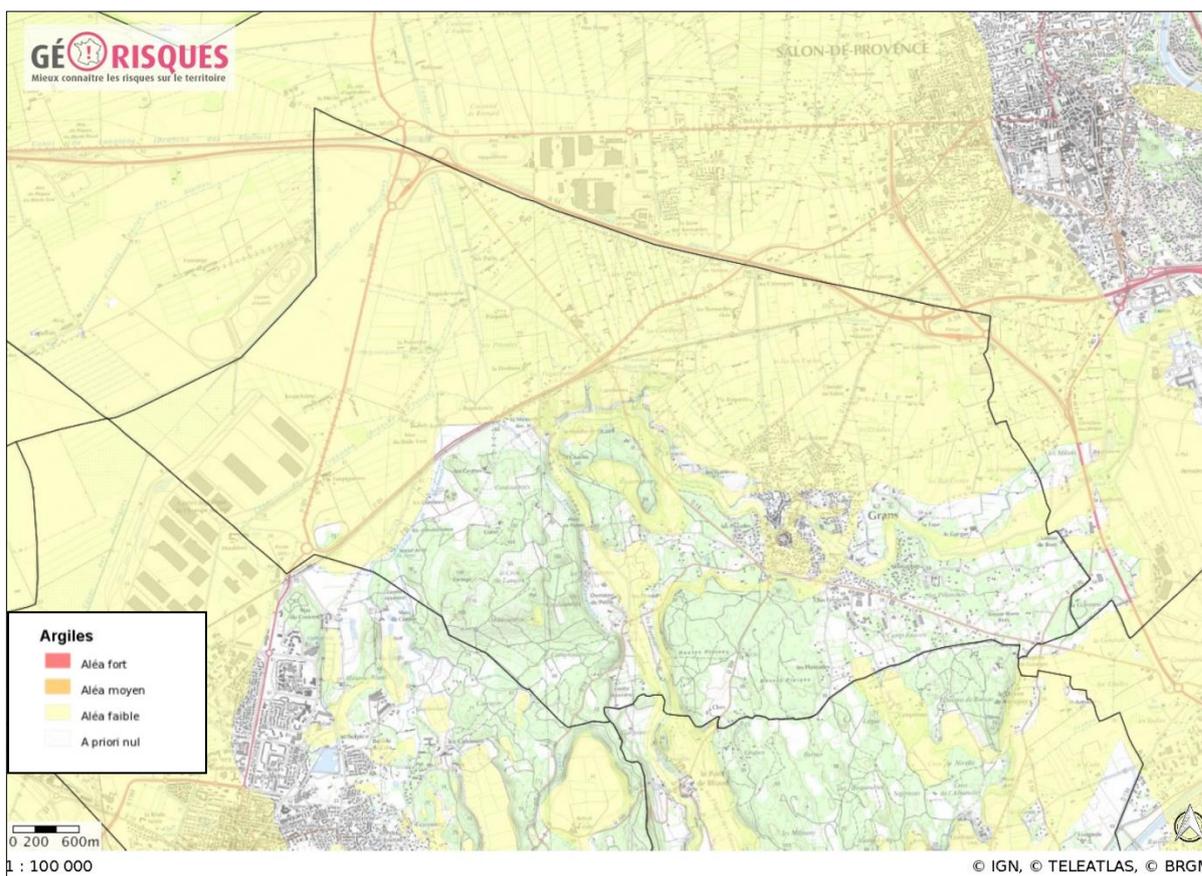
Concernant le risque sismique, les pétitionnaires devront, lors du dépôt de la demande de permis, fournir une attestation de conformité de la construction envers la réglementation en vigueur.

Un Plan de Prévention du Risque Sismique a été prescrit par arrêté préfectoral le 10 mars 2016 et est en cours d'élaboration.

### 3.3 RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune ne dispose pas de PPR pour ce risque. Cependant, certains secteurs sont concernés par le phénomène de retrait et de gonflement des argiles.

*Secteurs exposés aux risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles*



Il est donc recommandé aux pétitionnaires de respecter des prescriptions suivantes :

Si une étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site n'est pas réalisée, certaines dispositions peuvent être mises en œuvre afin d'éviter ou du moins limiter les effets du phénomène géologique concerné:

#### En matière de fondations :

- La profondeur minimum des fondations peut être fixée à 0,80 m dans les zones faiblement à moyennement exposées et 1,20 m dans les zones fortement exposées, sauf rencontre de sols durs non argileux à une profondeur inférieure,
- Sur terrain en pente et pour les constructions réalisées sur plate-forme en déblais ou déblais-remblais, ces fondations doivent être descendues à une profondeur plus importante à l'aval qu'à l'amont afin d'assurer une homogénéité d'ancrage,
- Les fondations sur semelles doivent être continues, armées et bétonnées à pleine fouille, selon les préconisations de la norme DTU 13-12 (règles pour le calcul des fondations superficielles).

En matière de conception et de réalisation des constructions :

- Toutes parties de bâtiment fondées différemment et susceptibles d'être soumises à des tassements différentiels doivent être désolidarisées et séparées par un joint de rupture sur toute la longueur de la construction,
- Les murs porteurs doivent comporter un chaînage horizontal et vertical liaisonné selon les préconisations de la norme DTU 20-1 (règles de calcul et dispositions constructives minimales),
- La réalisation d'un plancher sur vide sanitaire ou sur sous-sol total est recommandée. A défaut, le dallage sur terre-plein doit faire l'objet de dispositions assurant l'atténuation du risque de mouvements différentiels vis-à-vis de l'ossature de la construction et de leurs conséquences, notamment sur les refends, cloisons, doublages et canalisations,
- La mise en place d'un dispositif d'isolation thermique le long des murs extérieurs en cas de source de chaleur en sous-sol.

De plus, afin de limiter les variations hydriques au droit des constructions, certaines précautions pourront être prises, il s'agit essentiellement:

- Du respect d'une distance minimale entre la construction projetée et toute nouvelle plantation d'arbres ou d'arbustes égale au moins à la hauteur à maturité de ces plantations (1,5 fois en cas de rideau d'arbres ou d'arbustes), sauf mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et toute construction existante.
  - Du raccordement des rejets d'eaux usées ou pluviales (eau de drainage, eau de vidange de piscine) au réseau collectif:
    - immédiatement lorsqu'il existe
    - dans un délai de 1 an à compter de la mise en service d'un nouveau réseau.
- En cas d'absence ou d'insuffisance de ces réseaux, la zone d'épandage de l'assainissement autonome pour les eaux usées et/ou l'exutoire des rejets des eaux pluviales doivent être situés à une distance minimale de 15 mètres de toute construction. Si le respect de cette distance s'avérait impossible, il sera nécessaire de déterminer par une étude, confiée à un bureau compétent, les conditions d'épandage ou de rejets (stockage à la parcelle par exemple) afin que ceux-ci soient sans conséquence néfaste sur la construction projetée. En tout état de cause, le maître d'ouvrage doit veiller à l'assurance d'une maintenance régulière du système et à une vérification périodique de son bon fonctionnement,
- De la mise en place de dispositifs assurant l'étanchéité des canalisations d'évacuation des eaux usées et pluviales (joints souples, ne pas bloquer la canalisation dans le gros œuvre, éviter les canalisations qui longent les bâtiments...),
  - De la récupération des eaux de ruissellement et leur évacuation des abords de la construction par un dispositif d'évacuation type caniveau éloigné d'une distance minimale de 1,5 mètre,
  - De la mise en place, sur toute la périphérie de la construction, d'un dispositif d'une largeur de 1,5 mètre, s'opposant à l'évaporation, sous la forme d'un écran imperméable sous terre végétale (géomembrane) ou d'un revêtement étanche (terrasse), dont les eaux de ruissellement seront récupérées par un dispositif d'évacuation par caniveau; il peut être dérogé à cette prescription en cas d'impossibilité matérielle (maison construite en limite de propriété, par exemple),
  - Du captage des écoulements épidermiques, lorsqu'ils existent, par un dispositif de drainage périphérique à une distance minimale de 2 mètres de toute construction,
  - Pour les arbres existants situés à une distance inférieure à leur hauteur à maturité de l'emprise de la nouvelle construction et pour limiter l'action des végétaux sur les terrains sous-jacents des fondations de cette dernière, la mise en place d'un écran anti-racines d'une profondeur minimale de 2 mètres entre l'arbre et la construction nouvelle ou la réalisation des fondations à une profondeur où les racines n'induisent plus de variation en eau.



Ces secteurs correspondent aux espaces:

- soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelle que soit la forme de l'urbanisation existante;
- non urbanisés (habitat vulnérable) en niveau d'aléa moyen à fort.

Dans ces secteurs, les constructions ne doivent pas être autorisées compte tenu de leur vulnérabilité au feu et la difficulté à les défendre.

#### **Dispositions :**

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

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

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite.

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes, il est opportun de réserver des emplacements réservés pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement et poser des points d'eau incendie le cas échéant. Les conditions relatives aux équipements publics sont exposées en annexe A du PAC du 04 janvier 2017 relatif au risque incendie de forêt.

De manière exceptionnelle, une zone Flp peut être définie permettant la réalisation, dans le cas d'opération d'ensemble (OAP, zone AU), de projets sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions définies ci-dessous.

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti·forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité. La décision d'étendre l'urbanisation dans une zone soumise à un aléa devra être justifiée notamment par le fait qu'elle ne pouvait pas se réaliser ailleurs qu'en frange du massif.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte) (cf. annexe D du PAC du 23 mai 2014). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

#### **Dispositions des zones à indice F2 : secteur exposé au risque :**

##### **Secteurs concernés:**

Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort qui nécessitent d'être réglementés au titre du risque incendie de forêt dans le PLU.

- Zone indicée F2 en niveau d'aléa fort :

La constructibilité en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.

- Zone indicée F2 en niveau d'aléa moyen:

Il s'agit des secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti.

**Dispositions :**

La décision de localisation d'un habitat doit être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

La densification des zones d'habitat groupé et le comblement des « dents creuses ») dans ces zones sont favorables à la réduction des conséquences du risque incendie de forêt. En effet, ces mesures permettent:

- de réduire le linéaire d'interface bâti-forêt à défendre par les services de secours;
- en cas d'incendie de forêt, de limiter la propagation du feu au travers des îlots boisés (dents creuses boisées) situés dans les zones bâties en périphérie du massif ;
- de redimensionner le réseau de voirie pour l'accès aux services de secours, compte tenu de l'augmentation des enjeux sur le secteur.

Dans les zones indicées F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

En zone F2 une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A du PAC du 04 janvier 2017). Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexes B du PAC du 04 janvier 2017 et C du PAC du 23 mai 2014.

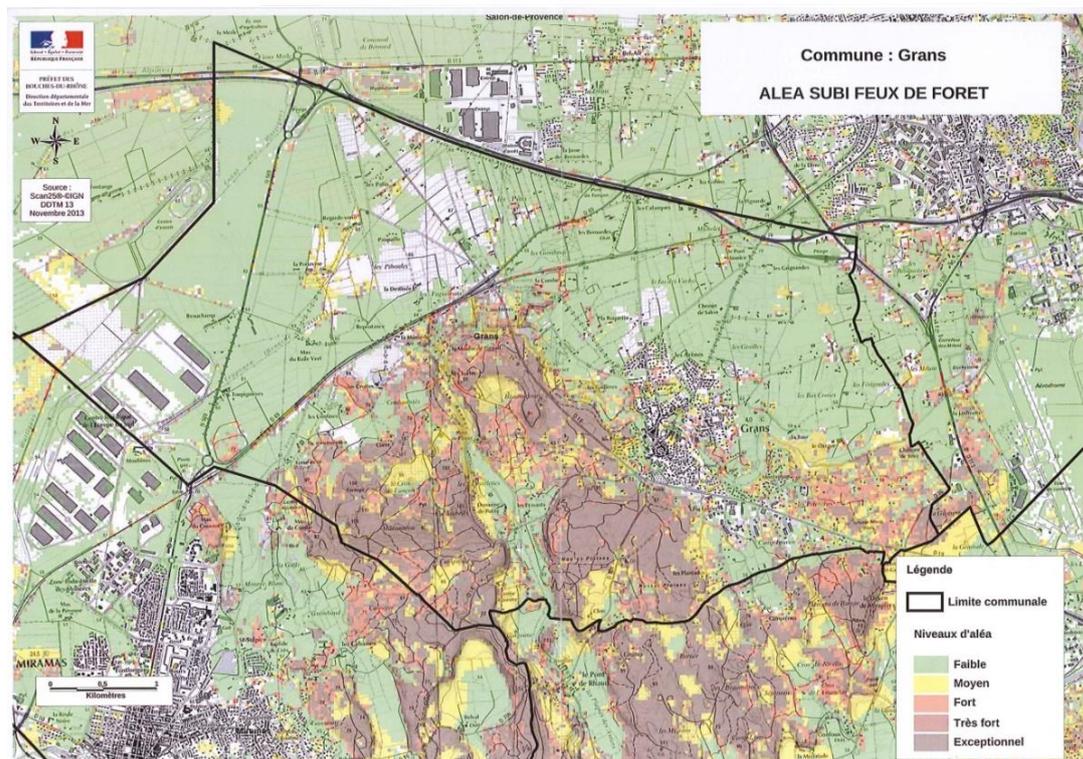
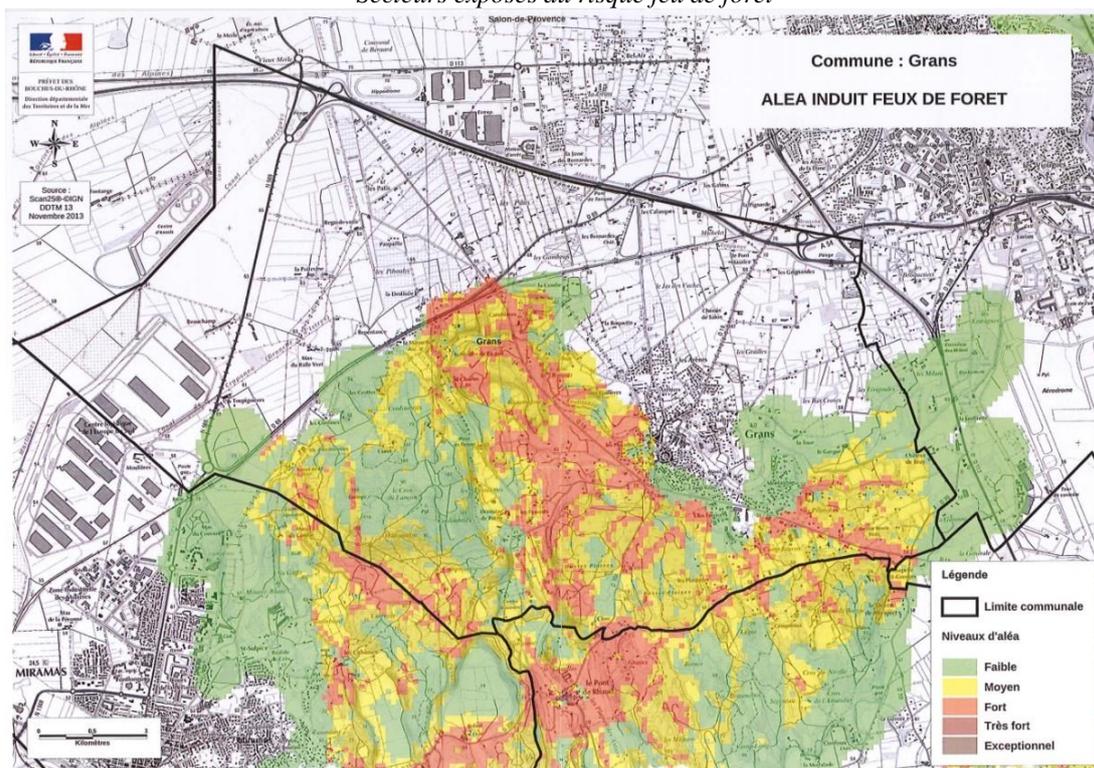
Les constructions en lisière d'espace boisé en F2 doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt, l'annexe D du PAC du 23 mai 2014 illustre les formes urbaines vulnérables au feu de forêt.

**Zone en niveau d'aléa faible et très faible :**

Les niveaux d'aléa faible et très faible ne peuvent être systématiquement identifiés par un indice dans les documents graphiques et le règlement des documents d'urbanisme.

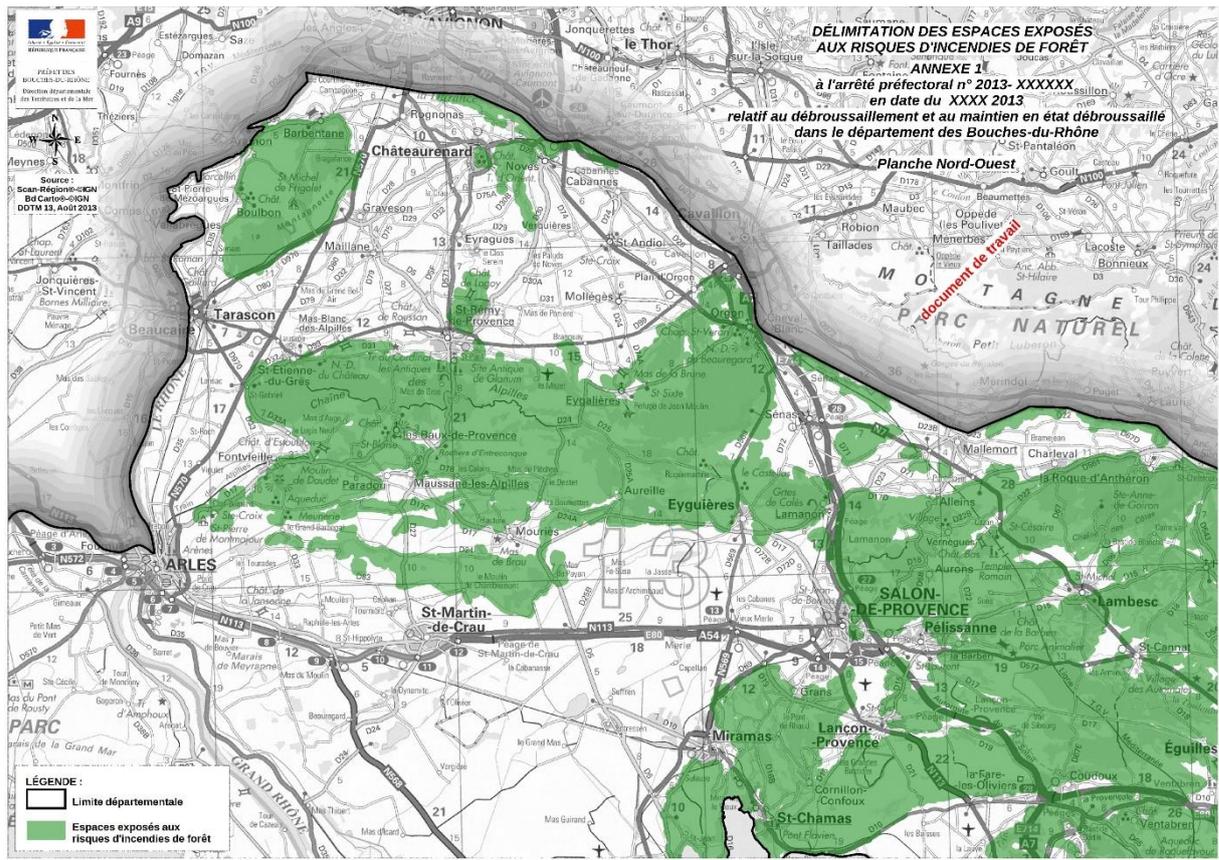
La construction d'ICPE présentant un danger d'incendie, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie doit être évitée dans la mesure du possible.

## Secteurs exposés au risque feu de forêt



En outre, certains secteurs, délimités par arrêté préfectoral, sont concernés par les obligations légales de débroussaillage, dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par l'article L134-6 du code Forestier. Ces obligations devront obligatoirement être respectées par les pétitionnaires (*se référer au Tome 2 - Annexes*).

Il est rappelé que ces obligations légales s'appliquent également au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) compris dans les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral.



### 3.5 RISQUES LIÉS AU TRANSPORT DE MATIÈRES DANGEREUSES PAR CANALISATIONS SOUTERRAINES

La commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires. Des études de sécurité résultent 3 zones de danger générant des servitudes, la SUP1 engendrant le périmètre le plus large :

**Servitude SUP1** : correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

**Servitude SUP2** : correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Servitude SUP3** : correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement : L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Les distances varient selon le diamètre des canalisations et le type de matière transportée. Elles sont définies par chaque transporteur.

Conformément à l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones précédemment définies. Les servitudes instituées sont annexées au PLU : cf. Tome 2 – Annexes SUP pour la localisation des SUP1 rattachées aux ouvrages et les distances de zones de dangers relatives à chaque canalisation.

### **3.6 NUISANCES SONORES LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES**

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, du décret n°95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, et à l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et aux modalités d'isolement acoustique des constructions, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013, les arrêtés préfectoraux du 11 Décembre 2000 et du 19 Mai 2016 ont délimité, sur les Bouches-du-Rhône, les secteurs affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des infrastructures de transport classées à grande circulation.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs. L'ensemble des éléments figurent dans le Tome 2 – Annexes.

A Grans, les infrastructures suivantes sont concernées:

Catégorie 1 (largeur affectée : 300 m depuis le bord de la voie) :

- l'autoroute A54
- la voie ferrée

Catégorie 2 (largeur affectée : 250 m depuis le bord de la voie) :

- la RD113 (Nord-Est de Grans)

Catégorie 3 (largeur affectée : 100 m depuis le bord de la voie) :

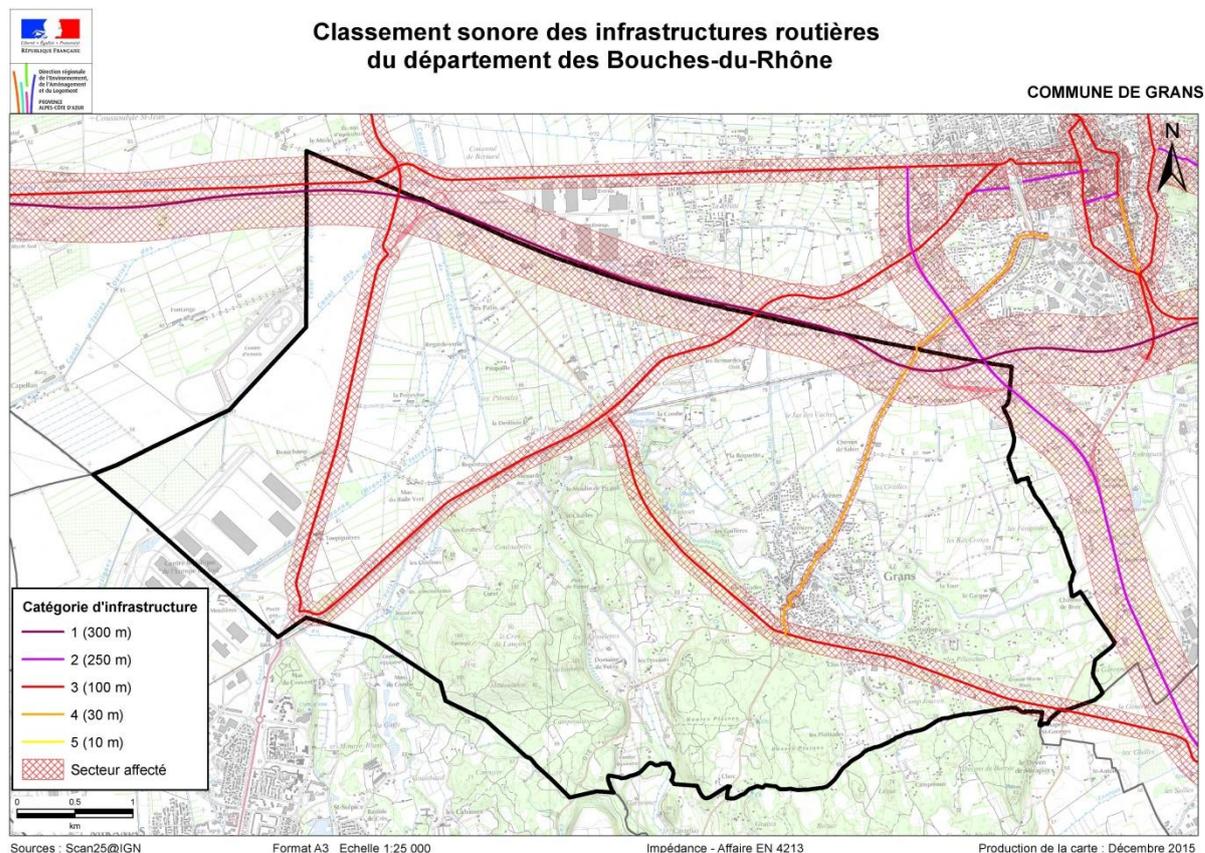
- la RD113 (Nord-Ouest de Grans)
- la RN569
- la RD19
- la RD69

Catégorie 4 (largeur affectée : 30 m depuis le bord de la voie) :

- la RD16

Extrait de la carte de classement sonore des Infrastructures Terrestres

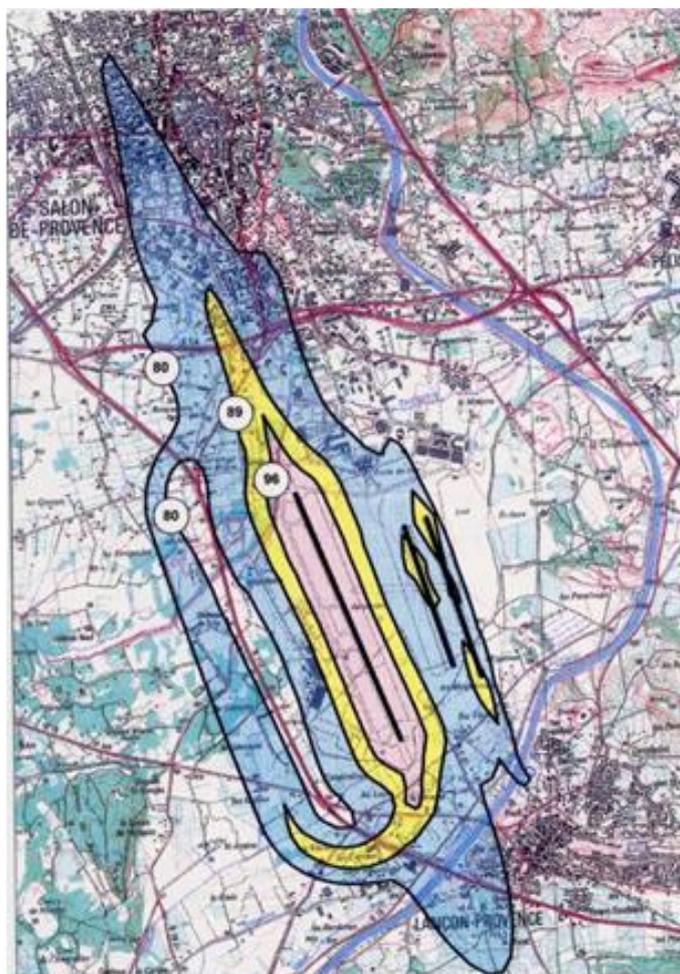
Source : <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestre-dans-les-Bouches-du-Rhone>



### 3.7 NUISANCES SONORES LIEES A L'AERODROME DE SALON-DE-PROVENCE

Une petite zone, à l'Est du territoire communal, est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome militaire de Salon-de-Provence, approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 1999.

Les dispositions applicables aux secteurs concernés par un PEB (aérodromes) sont contenues dans l'art. L147-5 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs. (Se référer au Tome 2 – Annexes)



#### **Article 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

---

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N), délimitées sur les documents graphiques et repérées par des indices correspondant au nom de la zone concernée:

**Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :**

- **La zone UA** : Zone urbaine mixte correspondant au centre ancien du village, de densité soutenue.
- **La zone UB** : Zone urbaine mixte correspondant aux espaces bâtis dans la continuité du centre ancien, de densité élevée.
- **La zone UC** : Zone urbaine mixte correspondant à un tissu majoritairement pavillonnaire, de densité modérée.
- **La zone UD** : Zone urbaine mixte à dominante pavillonnaire, correspondant à un espace de transition entre la ville plus dense et les espaces agricoles/naturels.

Elle comprend 1 secteur :

**Le secteur UD-f2**, exposé au risque feu de forêt

- **La zone UE** : Zone spécifique correspondant aux espaces réservés aux activités économiques.

Elle comprend 3 secteurs :

**Le secteur UEa** : qui correspond à la zone artisanale de Camp Jouven

**Le secteur UEb** : qui correspond à la zone d'activités Clésud

Ce dernier secteur est lui-même divisé en 3 sous-secteurs :

**Le sous-secteur UEb1** : zone d'activités logistiques (ZAC de la Plate-forme)

**Le sous-secteur UEb2** : centre de vie (ZAC de la Plate-forme)

**Le sous-secteur UEb3** : chantier multi-technique de la plate-forme logistique

**Le secteur UEc** : qui correspond à la zone d'activités des Grignandes

**Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :**

- **La zone 1AU** : Zone d'urbanisation future dont l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble avec des objectifs de mixité sociale. Son urbanisation devra respecter les principes d'aménagement définis à travers l'OAP en complément des règles édictées au sein du règlement. Elle est localisée au quartier des Arènes.

- **La zone 2AUa** : Zone d'urbanisation future dont l'urbanisation est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble avec des objectifs de mixité sociale. Son urbanisation devra respecter les principes d'aménagement définis à travers l'OAP en complément des règles édictées au sein du règlement. Elle nécessite une modification ou révision du PLU pour être ouverte à l'urbanisation. En attendant, seules les extensions mesurées des constructions existantes pourront être autorisées. Elle est localisée au quartier des Pélenches.

Elle comprend 1 secteur :

**Le secteur 2AUa-f2**, exposé au risque feu de forêt.

- **La zone 2AUb** : Zone d'urbanisation future dont l'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble avec des objectifs de mixité sociale. Son ouverture à l'urbanisation nécessite la réalisation d'une OAP et une modification ou révision du PLU. Elle est localisée au quartier des Aréniers.

- **La zone AUEa** : Zone d'urbanisation future, réservée aux activités économiques où les nouvelles constructions pourront être édifiées au fur et à mesure de l'équipement de la zone. En attendant son équipement, seules les extensions mesurées des constructions existantes pourront être autorisées. Elle est localisée au quartier Camp Jouven.

- **La zone 1AUEb** : Zone d'urbanisation future, réservée au développement du chantier multimodal, aux entrepôts et aux activités logistiques. L'urbanisation de la zone est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'ensemble. Son urbanisation devra respecter les principes d'aménagement définis à travers l'OAP en complément des règles édictées au sein du règlement. Elle est localisée dans le prolongement de la zone d'activités de CLESUD.

### **La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre IV est :**

- **La zone A** : Zone correspondant aux secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En adéquation avec les dispositions offertes par l'article L151-13 du code de l'urbanisme, elle peut contenir des Secteurs et de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).  
La zone Agricole de Grans ne comprend pas de STECAL.

Elle comprend 2 secteurs :

- **Le secteur A-f1** particulièrement exposé au risque feu de forêt
- **Le secteur Aj** correspondant aux espaces dédiés aux jardins familiaux, comprenant 2 sous-secteurs :
  - **Le sous-secteur Aja**
  - **Le sous-secteur Ajb**

### **La zone naturelle et forestière à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V est :**

- **La zone N** : Zone correspondant aux secteurs 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, de l'existence d'une exploitation forestière ou, tout simplement, de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 4 secteurs :

- **le secteur Na** correspondant aux espaces naturels soumis à une protection stricte en raison de ses qualités paysagères, forestières écologiques.

Il comprend 1 sous-secteur :

- **le sous-secteur Na-f1**, particulièrement exposé au risque feu de forêt.
- **le secteur Nb** correspondant à un espace naturel de taille et de capacité limitées où l'implantation d'activités de loisirs et d'équipements publics compatibles avec l'aspect naturel de la zone, ainsi que l'extension de bâtiments destinés aux activités de loisirs, d'hôtellerie et de restauration, est autorisée.

Il comprend 1 sous-secteur :

- **le sous-secteur Nb-f1**, particulièrement exposé au risque feu de forêt.
- **le secteur Nc-f1** correspondant à un espace naturel où les constructions et installations nécessaires aux services publics (déchetterie) ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux solaires au sol (panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Il est particulièrement exposé au risque feu de forêt.
- **le secteur Nd-f1** correspondant à un espace naturel réservé à la création d'un cimetière paysager, intégré à l'environnement. Il est particulièrement exposé au risque feu de forêt.

### **Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :**

- **La délimitation des zones/secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (*se référer au Tome 1 - pièce n°3*).

- **Les emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts - (*se référer au Tome 1 - pièce n°4.3*).

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** à conserver, à protéger ou à créer.
- **Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier** pour des motifs d'ordre culturel ou historique, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur sont définies dans le présent règlement. Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine a fait l'objet d'une fiche descriptive (*se référer l'article 6 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les zones exposées à un risque inondation par crue de la Touloubre et ruissellement des eaux pluviales** au sein desquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (*se référer à l'article 3 des Dispositions Générales du présent règlement*).
- **Les zones exposées à un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines** au sein desquelles des dispositions spécifiques s'appliquent (*se référer à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les secteurs affectés par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières** au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent (*se référer à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les secteurs affectés par les nuisances sonores liées à l'aérodrome de Salon-de-Provence** au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent (*se référer à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les secteurs concernés par la loi Barnier (entrée de ville)** au sein de laquelle l'implantation de nouvelles constructions est strictement règlementée (*se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les périmètres de protection des captages d'eau potable** de la source Mary Rose et du Canal de Martigues, dont les nécessités de fonctionnement imposent le respect de certaines servitudes (*se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement*).
- **Les espaces verts de la ZAC de CLESUD** à préserver.
- **Les éléments de paysage participant à la Trame Verte et Bleue (TVB) de Grans** (ripisylve de la Touloubre et réseau de haies) auxquels s'appliquent des dispositions spécifiques.

## **Article 5 – ADAPTATIONS MINEURES**

---

Les règles et servitudes d'urbanisme définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures à l'application stricte d'une des règles 3 à 13 rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées au niveau de l'autorisation d'urbanisme par l'autorité qui en a la compétence.

## Article 6 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE

### 6.1 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE (loi du 27 Septembre 1941)

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrage de se rapprocher de la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence Alpes Côte d'Azur, Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts.

Une liste non exhaustive ainsi qu'une carte des secteurs sensibles est présentée ci-après. Cet extrait de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 17/07/2009. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

*Direction régionale des affaires culturelles de PACA (DRAC)  
Service régional de l'archéologie  
21-23 boulevard du Roi René  
13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex*

#### Liste des sites archéologiques

NB : - Dans la colonne « Précision », l'absence d'indication équivaut à une localisation précise de l'information.

- Dans la colonne « N° », les numéros manquants correspondent à des informations archéologiques non localisées.

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	Chronologie	Précision	Parcelles
1	Oppidum de Beaumajour		oppidum	Premier Age du fer Second Age du fer	loc. connue et limites supposées	1962 E6 (868)
2	Saint-Georges		villa	Gallo-romain	localisation approximative	
3	ABRI SUD DES ARENES		occupation	Epoque indéterminée		1962 :E6(665);
4	Beaumajour		habitat	Néolithique moyen Néolithique final	loc. connue et limites supposées	1962 E6 (868)

5	Abri de la Toupiquière		occupation	Néolithique moyen Néolithique final	loc. connue et limites supposées	1962 E1 (24)
6	Canebière		moulin à eau	Epoque moderne	loc. et extension connues	1962 E6 (650)
7	COLLET DE SAUMARGUE		citerne	Epoque moderne		1962 :D2(421);
8	Grosse-Marie		moulin à vent	Epoque moderne	localisation approximative	1962 C1 (277)
9	Les Plantades		habitat pastoral	Epoque moderne	localisation approximative	1962 C2 (780)
10	Basses Plaines		carrière	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	1962 C2 (443)
10	Basses Plaines		voie	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	1962 C2 (443)
11	Abri de Baumecoupier		habitat	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	1962 D2 (500)
12	BAUMADISSON NORD		habitat	Epoque moderne		1962 :D1(25a);
13	Abri de Baumadisson sud		occupation	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	1962 D1 (20)
14	Grotte du Réservoir		occupation	Néolithique	loc. connue et limites supposées	1962 C2 (494)
15	SAINT-CHARLES		moulin à eau	Epoque moderne		1962 :E6(602);
17	REGARDE VENIR 2		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(255);
18	REGARDE VENIR 3		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(255);
19	REGARDE VENIR 4		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(257);
20	REGARDE VENIR 5		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(257);
21	REGARDE VENIR 6		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(257);
21	REGARDE VENIR 6		enclos	Haut-empire		1962 :E4(257);
22	REGARDE VENIR 7		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(255);
23	REGARDE VENIR 8		bergerie	Haut-empire		1962 :E4(255);
24	Bertier		occupation	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
24	Bertier		pressoir	Gallo-romain	loc. connue et limites supposées	
25	Beaumajour		occupation	Age du bronze ancien	loc. connue et limites supposées	1962 E6 (868)
26	Beaumajour		villa	Haut-empire Bas-empire	loc. connue et limites supposées	1962 E6 (860, 861, 862)
27	Domaine de Petite		pigeonnier	Epoque moderne	loc. connue et limites supposées	

28	Chapelle Saint-Georges		chapelle	Moyen-âge classique Epoque contemporaine	loc. et extension connues	1962 :
31	Mas du Bayle-Vert ou Maison de Max-Philippe Delavouet	Baile-Vert	maison	Epoque contemporaine	loc. et extension connues	E (81, 82, 1574, 1575, 1576, 1577)

Entités enregistrées sur des communes périphériques :

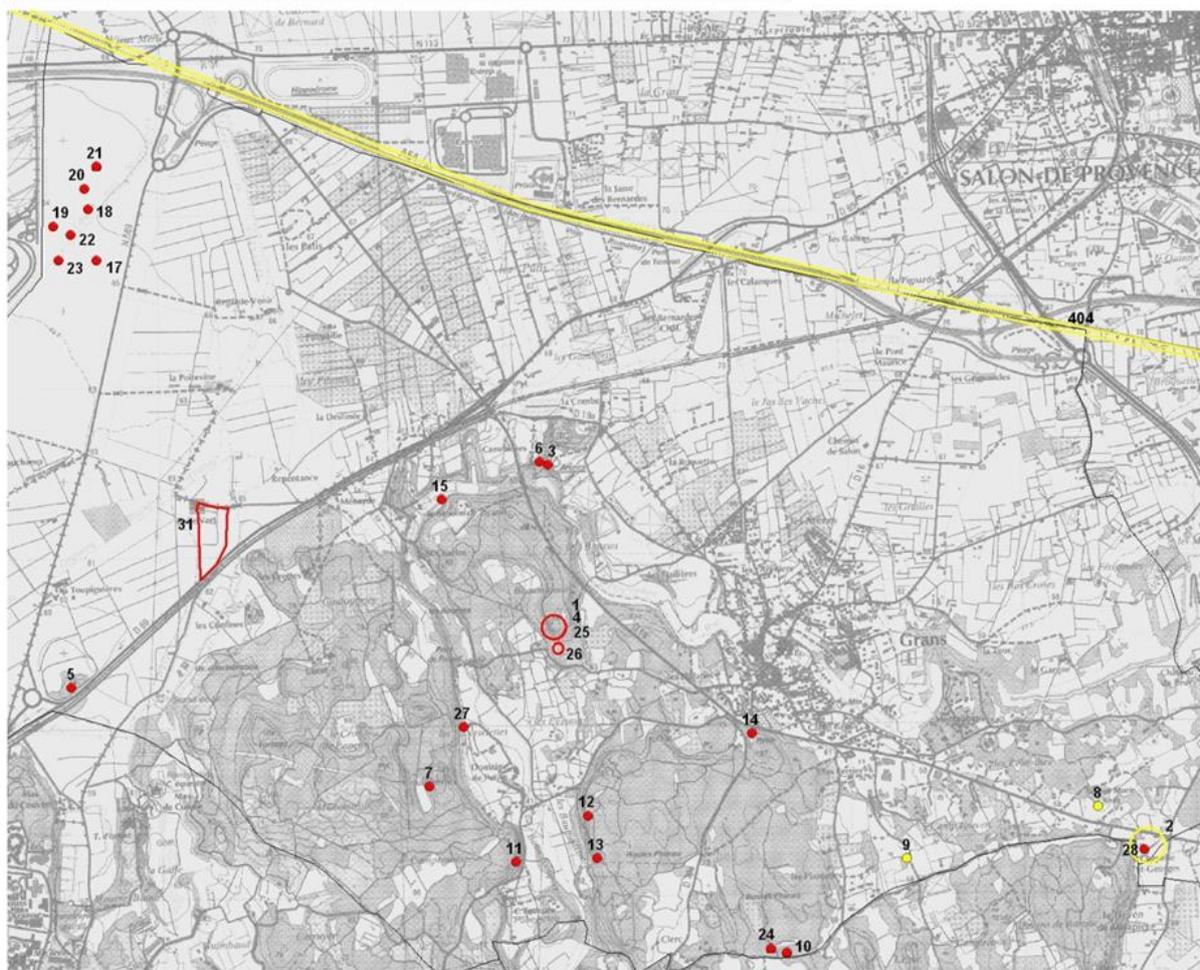
Nom de la commune	N° d'ordre dans la commune	Nom du site	Vestiges	Précision de l'emprise	Parcelles
AIX-EN-PROVENCE	404	Voie Aurélienne/Tronçon Bouches du Rhône	voie Gallo-romain	localisation approximative	

**Localisation des sites archéologiques :**

13 / GRANS - Extrait de la carte archéologique nationale

  Entité archéologique - localisation précise  
  Entité archéologique - localisation approximative

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur  
 Base de données Patriarche - État au 17/07/2009  
 Fond cartographique scan 25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e

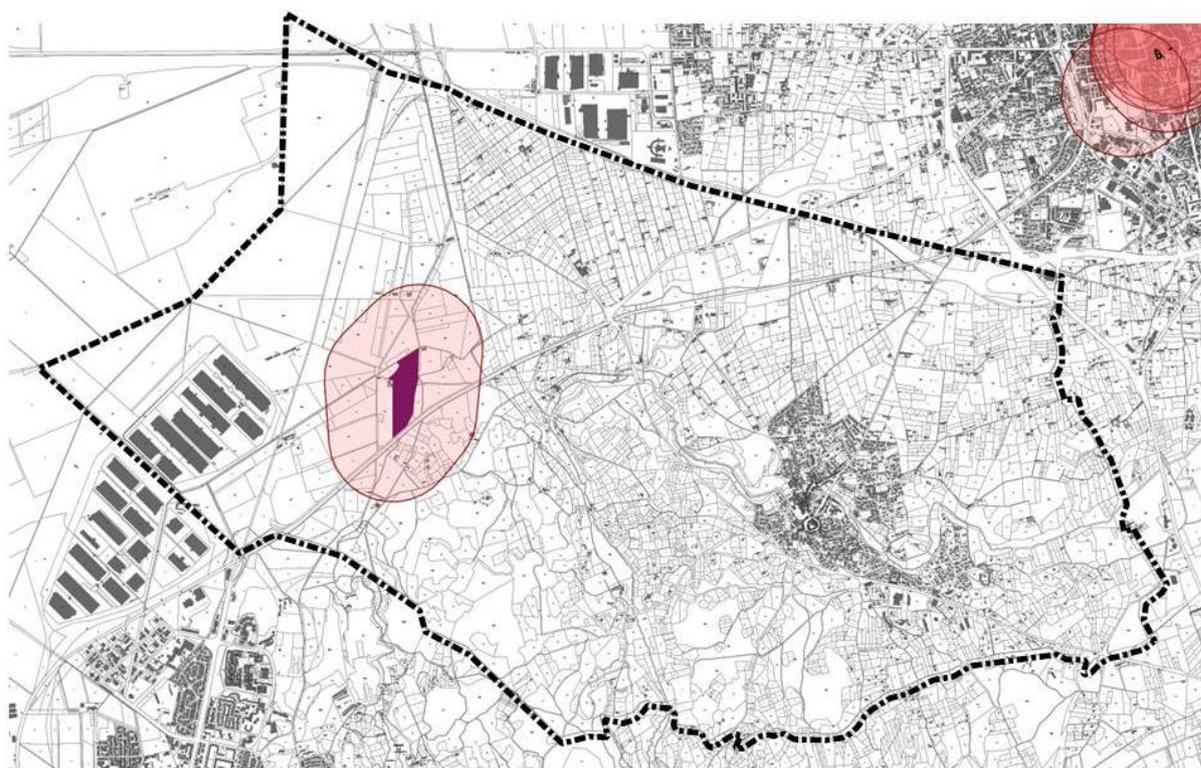


## 6.2 MONUMENTS HISTORIQUES

Chaque édifice classé ou inscrit génère un périmètre de protection de ses abords d'un rayon de 500 m tel que défini par la loi de 1913 sur les Monuments Historiques, destiné à protéger ses abords. Tous travaux, aménagements et constructions inclus dans ce périmètre doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, cette loi définit un autre périmètre d'un rayon de 100 mètres qui délimite une zone sans publicité autour du monument.

Les travaux sur les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques sont soumis à l'autorisation du Conservateur régional des monuments historiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC). Les demandes d'autorisation sont à envoyer à l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine (UDAP), qui est le guichet unique du Ministère de la culture et de la communication pour ce patrimoine.

Le Mas du Bayle-Vert (maison de Max-Philippe Delavouet) ainsi que les bâtiments agricoles, et les terres environnantes situées sur le chemin vicinal de Bayle-Vert et de Beauchamp (parcelles cadastrales. E 81, 82, 1574 à 1577) sont classés au titre des Monuments Historiques, par arrêté du 1er mars 1996.



## 6.3 ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, d'«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».

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, d'éléments du petit patrimoine, d'ensembles ou de sujets végétaux repérés par un symbole et un numéro sur les documents graphiques, correspondants aux numéros figurant sur les listes ci-après.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés). Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés ont fait l'objet des fiches descriptives annexées au présent règlement (*Tome 1 - pièce n° 4.1 Règlement – Annexe I*).

#### **a) Les éléments remarquables du patrimoine bâti**

Ces éléments doivent être conservés et les projets envisagés ne doivent pas faire obstacle à leurs mises en valeur.

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié sur les documents graphiques doivent:

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales historiques ou culturelles du bâtiment, ainsi que leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie, et notamment la forme des toitures, la modénature, les ouvertures en façade, les menuiseries extérieures et les devantures, les matériaux, ou encore les modalités constructives d'origine
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales et intégré à son contexte paysager d'ensemble
- si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Certains d'entre eux font l'objet de prescriptions complémentaires spécifiques, annexées au présent règlement (*Tome 1- pièce n° 4.1 Règlement – Annexe I*) qu'il conviendra de les respecter. Ils sont repérés au sein de la liste ci-dessous établie par un \*.

Il s'agit :

N°	BATIMENTS ET ESPACES PUBLICS
1	élément bâti situé au 1-3, cours Pelletan*
2	élément bâti situé au 6, cours Pelletan*
3	élément bâti situé au 13, cours Pelletan*
4	élément bâti situé au 8, cours Pelletan*
5	espace public au niveau du 4-34, cours Pelletan*
6	élément bâti situé au 18, cours Pelletan*
7	élément bâti situé au 29, cours Pelletan*
8	élément bâti situé au 34, cours Pelletan*
9	élément bâti situé au 36-38, cours Pelletan*
10	élément bâti situé au 49, cours Pelletan *
11	élément bâti situé au 52-54, cours Pelletan*

12	élément bâti situé au 68, cours Pelletan*
13	élément bâti situé au 78, cours Pelletan
14	élément bâti situé au 102, cours Pelletan*
15	élément bâti situé au 108, cours Pelletan*
16	élément bâti situé au 8, place de la Fontaine d'Or*
17	élément bâti situé place Jean Jaurès*
18	élément bâti situé au 4, place de la Fontaine d'Or*
19	élément bâti situé rue Pasteur*
20	élément bâti situé rue Pasteur*
21	élément bâti situé rue des Moulins*
22	élément bâti situé rue du Pasteur*
23	élément bâti situé 3, rue Aristide Briand*
24	Grand Lavoir (actuellement salle des fêtes)
25	Château du Vallon
26	Mairie de Grans
27	Jasse du pape
28	Ancienne gare
29	Moulin à huile de Bonfilhon (en activité)
30	Centre socio culturel Pablo Neruda
	<b>FONTAINES</b>
31	Fontaine de la Laïcité
32	Fontaine Mary-Rose (source de la Canebière)
33	Fontaine place Sainte Anne
34	Fontaine Andrette
35	Fontaine Marigny
36	Fontaine d'or
37	Fontaine rue des Moulins
38	La Grande Fontaine (petit lavoir)
39	Ancien Château d'eau dit "la marmite renversée"
	<b>CALVAIRES ET CHAPELLES</b>
40	Calvaire du Mas du Nègre
41	Calvaire des Aires de Crau
42	Calvaire de la Mère de Dieu
43	La Croix de Callamand
44	Chapelle Saint-Michel
45	Chapelle Mère de Dieu (Saint Anne)
46	Chapelle Saint-Georges

***b) Les éléments remarquables du patrimoine paysager***

***Les arbres et alignement d'arbres remarquables***

Tout projet devra respecter les arbres remarquables par le maintien d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, et ne pas endommager le système racinaire. Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité.

Il s'agit :

N°	ARBRES
1	Alignement (route de Salon)
2	Mail d'arbres place Jean Jaurès
3	Alignement autour du centre ancien (RD70E et RD16)
4	Alignements av. du Mas Felipe Delavouet
5	Alignement place du Foirail
6	Micocoulier
7	Platane
8	Platane
9	Micocoulier
10	Chêne vert
11	Platane
12	Chêne blanc

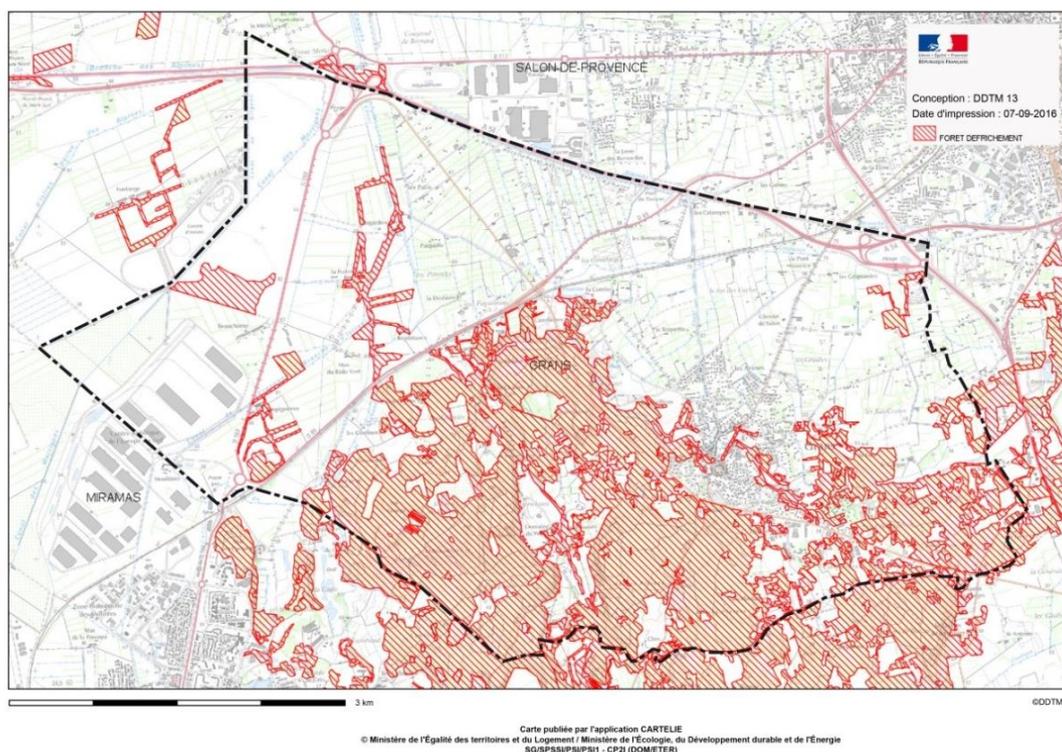
## Article 7 – ESPACES BOISES ET DEFRICHEMENT

Certains espaces boisés non classés de la commune sont soumis à autorisation de défrichement conformément aux articles L 311.1 et 312.1 du code forestier.

Les périmètres concernés sont illustrés sur des plans consultables à la :

DDTM  
Service Territorial Centre  
191, rue des Canesteu – BP 17  
13651 SALON DE PROVENCE

Espaces boisés soumis à autorisation de défrichement



## **Article 8 – INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES DE CIRCULATION (L.111-6 du code de l'urbanisme)**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme issues de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, fixe la liste des routes à grande circulation.

Sont concernées :

- l'autoroute A54 (100 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie)
- la RN569 (75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie)
- la RD69, classée route à grande circulation (75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie)
- la RD113, classée route à grande circulation (75 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie)

Conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du code de l'urbanisme :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

## **Article 9 – PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE**

---

### **9.1 PROTECTION DU CAPTAGE DE LA SOURCE MARY-ROSE**

La commune est concernée par une protection du captage de la source Mary-Rose :

- un périmètre de protection immédiate
- un périmètre de protection rapprochée

Ces périmètres font l'objet de prescriptions édictées par le rapport d'hydrogéologue sur le captage et sont reportés aux documents graphiques du PLU.

Les sujétions qui s'appliquent à ces deux périmètres sont les suivantes :

#### **A l'intérieur du périmètre de protection immédiate**

Tous dépôts, installations ou activités autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation du point d'eau sont interdits.

## **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée**

1. La création de puits et forages autres que d'AEP publics est interdite dans un rayon de 300 mètres autour du périmètre immédiat est soumise au-delà à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.
2. La création de puits filtrants pour l'évacuation d'eaux usées ou pluviales est interdite.
3. L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières est interdite.
4. L'ouverture d'excavations autres que carrières sera soumise à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.
5. Le remblaiement des excavations existantes sera soumis à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.
6. L'installation de dépôts de déchets de toute nature ou de produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux sera soumise à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé. Les installations éventuellement existantes seront mises à niveau ou supprimées sur avis d'un hydrogéologue agréé.
7. L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées est autorisée en canalisations étanches avec contrôle annuel. Les installations existantes seront mises à niveau.
8. L'implantation de canalisation d'hydrocarbures liquides ou de tout autre produit liquide ou gazeux susceptible de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux est interdite.
9. Les installations de stockage d'hydrocarbures liquides ou gazeux, de produits chimiques et d'eaux usées de toutes natures sont autorisées comme activités annexes ou à usage domestique sous réserve de mise en œuvre de dispositifs de sécurité tels que bacs de récupération ou doubles enveloppes.
10. L'établissement de constructions souterraines et superficielles, mêmes provisoires, sera soumis à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.
11. L'épandage et l'infiltration des lisiers, des eaux usées d'origine industrielle et des matières de vidange sont interdits.
12. Pour l'épandage ou l'infiltration des eaux usées ménagères et des eaux vannes, les installations futures seront réalisées selon les normes en vigueur, les installations existantes seront mises aux normes.
13. Le stockage de matières fermentescibles destinées à l'alimentation du bétail est autorisé comme activité annexe à l'élevage sur aire bétonnée équipée d'un bac de récupération étanche.
14. Le stockage de fumier, engrais organiques ou chimiques et de tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols et à la lutte contre les ennemis des cultures est autorisé dans les conditions du 13 ci-dessus.
15. L'épandage de fumier, engrais organiques ou produits chimiques destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures est interdit à moins de 200 mètres du périmètre immédiat. L'usage d'engrais chimiques et de pesticides sera réglementé en concertation avec la Chambre départementale d'agriculture.
16. L'établissement d'étables ou de stabulations libres ainsi que le pacage des animaux sont autorisés.
17. L'installation d'abreuvoirs ou d'abris destinés au bétail est autorisée sur aire imperméabilisée équipée d'un bac de récupération étanche. Les installations existantes seront mises à niveau.
18. Le défrichement est autorisé sous réserve des dispositions du PLU.
19. Les éventuels projets de création d'étangs seront soumis à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.
20. Le camping, même sauvage, et le stationnement des caravanes sont interdits.

21. La construction ou la modification des voies de communication ainsi que de leurs conditions d'utilisation seront soumises à autorisation préfectorale sur avis d'un hydrogéologue agréé.

## **9.2 PROTECTION CANAL DE MARTIGUES**

Grans est également concerné, à l'extrémité Ouest du territoire communal par le périmètre de protection du canal de Martigues.

### **Prescriptions générales**

Le périmètre de protection rapprochée du canal de Martigues est constitué, depuis le partiteur du Merle jusqu'à l'entrée de l'usine du Ranquet, par la bande de terrain qui borde les deux berges du canal.

Cette bande de terrain d'une largeur en moyenne de 3 mètres de part et d'autre du bord du canal ne sera pas clôturée.

### **A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée**

#### **Sont interdits :**

- Toutes constructions, stockages de produits dangereux, dépôts sauvages, utilisation d'herbicides (seuls les travaux nécessités par les aménagements et l'entretien du canal seront autorisés).
- Tous rejets d'eaux pluviales, d'eaux usées ou de tout autre produit (les eaux collectées devront impérativement être évacuées à l'opposé du canal).
- Le franchissement du canal par les troupeaux.
- Le pacage des moutons (lors du pacage à proximité du périmètre de protection rapprochée une clôture mobile permettant de respecter les limites de ce périmètre devra être mise en place).
- La pulvérisation des produits phytosanitaires (les pulvérisations mises en œuvre à proximité du périmètre de protection rapprochée devront se faire par temps calme).

#### **Sont réglementés :**

- Les installations ou activités existantes pouvant influencer directement ou indirectement sur la qualité des eaux du canal seront mises en conformité avec la réglementation en vigueur.
- Les aménagements routiers ultérieurs (ils pourront faire l'objet de l'avis d'un hydrogéologue agréé et devront prendre en compte les mesures de protection du canal).

Le Conseil de territoire du Pays de Martigues de la Métropole Aix-Marseille Provence et l'Agence Régionale de Santé PACA seront informés de tout projet envisagé à proximité du canal et pouvant avoir un impact sur les berges ou sur le canal lui-même (lotissement, zone artisanale, voie de circulation et autres). La réalisation de ces projets devra respecter les limites et les prescriptions du périmètre de protection rapprochée (notamment les interdictions de rejets).

Le propriétaire du canal devra informer les agriculteurs riverains du canal de la nécessité de respecter les règles de bonnes pratiques agricoles.

Tout propriétaire d'une activité, installation ou dépôt réglementé qui voudrait y apporter une quelconque modification devra faire connaître son intention à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en précisant les caractéristiques de son projet, notamment celles qui risquent de

porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi que les dispositions prévues pour parer à ces risques.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'administration sera faite par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

L'administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'administration au bout de ce délai, seront réputées rejetées les dispositions prévues par le pétitionnaire.

### **9.3 PROTECTION OBLIGATION DE DECLARATION DES DISPOSITIFS DE PRELEVEMENT, PUIES ET FORAGES**

La déclaration en Mairie des dispositifs de prélèvements, puits et forages réalisés à des fins d'usage domestique est obligatoire, en application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les ressources privées destinées à la consommation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

### **Article 10 – PRISE EN COMPTE DES CANAUX D'IRRIGATION**

---

Le PLU permet la mise en œuvre des contraintes relatives à la préservation et à l'entretien des canaux, en assurant le libre écoulement des eaux. Pour tout projet d'aménagement, de construction ou de division foncière situé au sein d'un périmètre de compétence relevant d'une ASA ou d'une ASP, et notamment si le projet envisagé est situé à proximité d'un canal, il est recommandé aux porteurs de projet de prendre attache auprès de l'ASA à laquelle ils adhèrent afin de vérifier la faisabilité de leur projet au regard des objectifs de gestion des canaux et de la libre circulation de l'eau précisés au sein des statuts de chaque ASA ou ASP.

### **Article 11 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

---

#### **11.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

##### ***11.1.1. Objet du règlement***

**Pour rappel, conformément à l'article L.2224-10 du Code Général des Collectivités Territoriales (ex article 35 de la Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992), le zonage d'assainissement pluvial doit permettre de délimiter après enquête publique :**

- **"les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement,"**
- **"les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel, et en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement."**

L'objet du présent règlement est de définir les mesures particulières prescrites sur le territoire de Grans en matière de maîtrise des ruissellements, de traitement et de déversement des eaux pluviales dans les fossés et réseaux pluviaux publics. Il précise en ce sens le cadre législatif et technique général.

**Le service de collecte et de traitement des eaux pluviales est un service public non obligatoire.**

**Les administrés peuvent ne pas y recourir et décider de ne procéder à aucun rejet sur le réseau communal.**

**La commune n'est pas tenue d'accepter les rejets qui par leur quantité, leur qualité, leur nature ou leurs modalités de raccordement, ne répondraient pas aux prescriptions du présent règlement.**

### *11.1.2. Définition des eaux pluviales*

Les eaux pluviales sont celles qui proviennent des précipitations atmosphériques (pluie, neige, grêle). Sont généralement rattachées aux eaux pluviales, les eaux d'arrosage et de ruissellement des voies publiques et privées, des jardins, cours d'immeuble, ...

### *11.1.3. Provenance des eaux*

#### *11.1.3.1 Eaux admises par principe*

Le réseau pluvial a vocation à recueillir des eaux de pluies et de ruissellement telles que définies ci-avant.

#### *11.1.3.2 Eaux admises à titre dérogatoire*

Les eaux de vidange des piscines privées, des fontaines, bassin d'ornement, ..., à usage exclusivement domestique sont admises dans le réseau, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du présent règlement, notamment en termes de débit et de qualité qui doit être conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. à l'exutoire des collecteurs pluviaux. Un traitement des eaux, notamment par rapport au chlore, doit être prévu avant rejet.

Des conventions spécifiques conclues avec la commune pourront organiser au cas par cas, le déversement :

- des eaux de rabattement de nappe lors des phases provisoires de construction, si :
  - les effluents rejetés n'apportent aucune pollution bactériologique, physicochimique et organoleptique dans les ouvrages et/ou dans le milieu récepteur,
  - les effluents rejetés ne créent pas de dégradation aux ouvrages d'assainissement, ni de gêne dans leur fonctionnement ;
- des eaux issues des chantiers de construction ayant subi un prétraitement adapté, après autorisation et sous le contrôle du service gestionnaire ;

- des eaux issues d'un procédé industriel ayant subi un prétraitement adapté, après autorisation et sous le contrôle du service gestionnaire.

#### *11.1.3.3 Eaux non admises dans le réseau*

Tous les autres types d'eaux, et notamment eaux usées, eaux de vidange des piscines publiques, eaux de vidange des piscines privées et bassins d'ornement non traitées, eaux issues des chantiers de construction non traitées, eaux de rabattement de nappes, eaux industrielles non traitées sont exclues.

De même, toute matière solide, liquide ou gazeuse susceptible d'être la cause directe ou indirecte d'un danger pour le personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement, d'une dégradation de ces ouvrages, d'une gêne dans leur fonctionnement, ou d'une nuisance pour la qualité des milieux naturels exutoires (rejets de produits toxiques, d'hydrocarbures, de boues, gravats, goudrons, graisses, déchets végétaux, ...) sont exclues. Elles devront être évacuées par des réseaux et moyens adaptés.

#### *11.1.4. Emplacements réservés / Servitudes de passage*

Sans objet.

### **11.2. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA GESTION DES COURS D'EAU, FOSSES ET RÉSEAUX PLUVIAUX**

#### *11.2.1. Règles générales d'aménagement*

Les facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs situés en aval, et à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltration des eaux, font l'objet de règles générales à respecter :

- conservation des cheminements naturels,
- ralentissement des vitesses d'écoulement,
- maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain,
- réduction des pentes et allongement des tracés dans la mesure du possible,
- augmentation de la rugosité des parois,
- profils en travers plus larges.

Ces mesures sont conformes à la loi n°2003-699 du 30 juillet 2003, qui s'attache à rétablir le caractère naturel des cours d'eau, et valide les servitudes de passage pour l'entretien.

#### *11.2.2. Entretien des cours d'eau, vallons et fossés*

L'entretien est réglementairement à la charge des propriétaires riverains, conformément à l'article L.215-14 du Code de l'environnement : "le propriétaire riverain est tenu à un curage régulier pour rétablir le cours d'eau dans sa largeur et sa profondeur naturelles, à l'entretien de la rive par élagage et recépage de la végétation arborée et à l'enlèvement des embâcles et débris, flottants ou non, afin de maintenir l'écoulement naturel des eaux, d'assurer la bonne tenue des berges et de préserver la faune et la flore dans le respect du bon fonctionnement des écosystèmes".

Les déchets issus de cet entretien ne seront en aucun cas déversés dans les fossés et cours d'eau. Leur évacuation devra se conformer à la législation en vigueur.

### ***11.2.3. Maintien des fossés à ciel ouvert***

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal, etc.), la couverture et le busage des fossés est interdit, ainsi que leur bétonnage. Cette mesure est destinée d'une part, à ne pas aggraver les caractéristiques hydrauliques, et d'autre part, à faciliter leur surveillance et leur nettoyage.

Les remblaiements ou élévations de murs dans le lit des fossés sont proscrits.

L'élévation de murs bahuts, de digues en bordure de fossés, ou de tout autre aménagement, ne sera pas autorisée, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant les cas.

### ***11.2.4. Restauration et conservation des axes naturels d'écoulement des eaux***

Les nouveaux aménagements sont pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement et préserver la sécurité des biens et des personnes en cas d'événements pluvieux exceptionnels (événement historique connu ou d'occurrence centennale s'il est supérieur) : orientation et cote des voies, transparence hydraulique des clôtures, vides sanitaires...

Chacun des fossés et cours d'eau permanents ou temporaires de la commune est affecté d'une zone non aedificandi dans laquelle l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit, sauf avis dérogatoire du service gestionnaire dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs. Une analyse hydraulique pourra être demandée suivant le cas.

**Ces zones non aedificandi sont les bandes de terrains dont les caractéristiques sont fixées de la manière suivante :**

- une largeur de 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau,
- une largeur de 4 mètres de part et d'autre du haut des berges des fossés et des thalwegs naturels.

Ces dispositions ne se substituent pas aux diverses règles en vigueur concernant l'aménagement des abords de cours d'eau.

De plus la restauration d'axes naturels d'écoulement, ayant partiellement ou totalement disparus, pourra être demandée par la commune, lorsque cette mesure sera justifiée par une amélioration de la situation locale.

### *11.2.5. Respect des sections d'écoulement des collecteurs*

Les réseaux de concessionnaires et ouvrages divers ne devront pas être implantés à l'intérieur des collecteurs, fossés et caniveaux pluviaux. Les sections d'écoulement devront être respectées, et dégagées de tout facteur potentiel d'embâcle

### *11.2.6. Gestion des écoulements pluviaux sur les voiries*

La voirie publique participe à l'écoulement libre des eaux pluviales avant que celles-ci ne soient collectées par des grilles et/ou avaloirs vers le réseau. Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée de ces habitations devront être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

### *11.2.7. Gestion du risque inondation et maintien des zones d'expansion des eaux*

Comme indiqué dans le chapitre 3.4, la commune de Grans est soumise au risque inondation par débordement des cours d'eau et par ruissellement pluvial.

**De manière globale, ces risques sont reportés sur les documents graphiques et font l'objet de prescriptions et recommandations spécifiques détaillées dans le règlement du PLU.**

La délimitation de ces zones est représentée pour information sur la carte du zonage d'assainissement pluvial.

## **11.3. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA COMPENSATION DES SURFACES IMPERMÉABILISÉES**

### *11.3.1. Principe*

Les **surfaces imperméabilisées** correspondent aux types de surfaces suivants :

- des surfaces de voirie y compris celles des cheminements piétons et vélos traitées en enrobé, béton divers ou en stabilisé et parkings,
- des surfaces imperméabilisées par lot (toiture, terrasse, accès ...).

Les toitures végétalisées seront assimilées à des surfaces imperméabilisées en raison de leur faible pouvoir de rétention.

Les extensions des zones urbaines sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement pluvial sur le régime et la qualité des eaux et sur la sécurité des populations. L'imperméabilisation des sols, en soustrayant à l'infiltration des surfaces de plus en plus importantes, entraîne :

- une concentration rapide des eaux pluviales et une augmentation des débits de pointe aux exutoires pouvant s'accompagner de problèmes de débordement,
- des apports de pollution par temps de pluie pouvant perturber fortement les milieux aquatiques.

La politique de maîtrise des ruissellements mise en oeuvre par la commune est basée sur le principe de **compensation des effets négatifs liés à l'imperméabilisation des sols**, plutôt qu'à la limitation des imperméabilisations. La commune de Grans assujettit les opérations d'aménagement, d'urbanisation, de construction, à une **maîtrise des rejets d'eaux pluviales** conformément aux prescriptions du présent règlement d'assainissement par la mise en place de **techniques alternatives à la charge des aménageurs** (disposition 8-05 du SDAGE : limiter le ruissellement à la source).

**Tout projet doit respecter à la fois le présent règlement, quelle que soit la zone sur laquelle il se situe et les préconisations de la Mission InterServices de l'Eau et de la Nature des Bouches-du-Rhône dans le cas où le projet est soumis à la loi sur l'Eau conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 et à la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement.**

Le CETE de Bordeaux (Fascicule III de 2002, Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable) indique que les Techniques Alternatives *"sont toutes les techniques qui permettent de compenser les effets que le ruissellement ferait subir à l'environnement existant.*

*Ces solutions ont en commun trois fonctions essentielles :*

- un rôle de collecte et d'introduction de l'eau dans le dispositif,
- un stockage temporaire in situ,
- une vidange par infiltration ou à débit régulé vers l'aval".

Dans son guide *"La Ville et son Assainissement"* de 2003, le CERTU (Ministère de l'Écologie et du Développement Durable) précise que le principe est *"d'éviter de concentrer les rejets dans les collecteurs, mais au contraire de rechercher toute autre solution de proximité : réutilisation, dispersion en surface en favorisant l'infiltration, ou le ruissellement dans un réseau hydrographique à ciel ouvert ..., le stockage préalable pouvant être utilisé dans tous les cas."*

*"Également, le maître d'ouvrage cherchera en priorité à restituer les eaux pluviales au milieu naturel au plus près de leurs lieux de production et le plus ponctuellement possible, afin de favoriser la dispersion".*

Les techniques alternatives se déclinent selon plusieurs types de conception à différents niveaux :

- à l'échelle de la construction (toitures terrasses, citernes de récupération des eaux pluviales,...),
- à l'échelle de la parcelle (noue, puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, stockage,...),
- à l'échelle d'une voirie (chaussée à structure réservoir, enrobés drainants, noues,...),
- à l'échelle d'un lotissement ou d'un quartier (bassins à ciel ouvert (secs ou en eau) ou enterrés, de stockage et/ou d'infiltration,...).

### **11.3.2. Règles générales de conception des mesures compensatoires**

La conception du système de collecte (fossé, conduite) est laissée à l'appréciation du maître d'ouvrage tout en respectant le cadre réglementaire (Loi sur l'eau, code civil, zonage pluvial,...). Le système de collecte et le plan de masse sont conçus et dimensionnés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement vers les ouvrages de compensation sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, pour toute occurrence de pluie, même exceptionnelle.

Le projet devra également viser la meilleure option environnementale compatible avec les exigences de gestion équilibrée de la ressource et des objectifs du SDAGE (disposition 2 : principe de non-dégradation).

La prise en compte par l'aménageur de la nécessité de la réduction de la production d'eaux pluviales le plus en amont possible au stade de la conception de l'opération favorise :

- l'optimisation du dimensionnement des ouvrages et donc des investissements,
- une meilleure intégration paysagère de ces dispositifs d'assainissement dans l'opération.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit prendre en compte les spécificités environnementales locales. **Les bassins de compensation à l'imperméabilisation des sols doivent être positionnés hors zone inondable de la Touloubre pour l'occurrence décennale.** Leur positionnement est néanmoins autorisé, après accord de la mairie, en zone inondable par ruissellement pluvial. Leur implantation doit également **éviter les zones d'intérêt écologique, floristique et faunistique** existantes dans le milieu terrestre comme aquatique. Elle **ne doit pas engendrer de dégradation de la qualité des eaux superficielles et souterraines, ni de perturbation de l'écoulement naturel des eaux** susceptible d'aggraver le risque d'inondation à l'aval comme à l'amont.

L'implantation des dispositifs de collecte et des ouvrages de stockage doit **prendre en compte la protection des eaux souterraines.** Dans certains cas, les ouvrages devront être étanchés, notamment dans les périmètres de protection de captage d'eau potable si le règlement associé à la zone l'exige.

Concernant les **techniques alternatives individuelles**, leur conception doit permettre de garantir leur pérennité même si des propriétaires souhaitent les éliminer. Dans le cas contraire, le dimensionnement des ouvrages collectifs ne doit pas prendre en compte l'impact de ces mesures individuelles.

Concernant les **mesures compensatoires utilisant l'infiltration**, elles peuvent être proposées sous réserve :

- de la réalisation **d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol, sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site du bassin 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 suivantes sont à privilégier :

- les ouvrages seront préférentiellement **aériens**, les structures enterrées seront envisagées en dernier recours et devront faire l'objet d'une justification. Les structures enterrées constituées de déchets pneumatiques sont interdites.
- **la vidange et la surverse des ouvrages seront exclusivement de type gravitaire** sauf incapacité technique avérée,
- les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous forme de noue de rétention, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, en cas de remplissage total de la noue,
- les dispositifs de rétention seront dotés d'un **déversoir dimensionné pour la crue centennale** et dirigé vers un exutoire adapté, (dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation),
- les réseaux de collecte des eaux pluviales seront conçus de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellement vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un évènement pluvieux exceptionnel,
- afin d'éviter la prolifération des moustiques :
  - le temps de vidange des toitures terrasses et des noues sera inférieur à 24h,
  - le temps de vidange des bassins de rétention sera inférieur à 48 h,
- les aménagements hydrauliques d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial autant que possible,
- il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés,
- les ouvrages assureront aussi un rôle de traitement qualitatif des eaux pluviales par décantation (disposition 5A-01 du SDAGE : Prévoir des dispositifs de réduction des pollutions garantissant l'atteinte et le maintien à long terme du bon état des eaux). Des règles de conception et de dimensionnement, définies dans le paragraphe 11.4.3, sont à prendre en compte en complément des règles de dimensionnement quantitatif,
- le concepteur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention, plutôt qu'à multiplier les entités pour en faciliter l'entretien,
- les ouvrages devront être accessibles pour un entretien manuel et motorisé avec la création d'escaliers pour permettre une évacuation rapide et facile du personnel en cas d'orage soudain,
- les bassins devront être conçus de façon à être entretenus dans de bonnes conditions,
- les ouvrages feront l'objet d'une intégration paysagère poussée avec des talus doux (talus à 2H/1V minimal), une profondeur limitée, un usage limité de clôtures, un enherbement et des plantations d'essences appropriées non envahissantes, ... Le SETRA a fourni la liste indicative suivante des végétaux employés dans les aménagements de bassins :

HYDROPHYTES	HÉLOPHYTES	HYGROPHYTES	LIGNEUX
<i>Ceratophyllum sp.</i> Cératophylle comitile	<i>Alisma platago</i> Plantain d'eau	<i>Caltha palustris</i> Populage des marais	<i>Alnus incana</i> Aulne blanc
<i>Elodea canadensis</i> Elodée du Canada	<i>Phragmites communis</i> Roseau commun	<i>Carex sp.</i> Laïches	<i>Alnus glutinosa</i> Aulne glutineux
	<i>Rorippa amphibia</i> Roripe amphibie	<i>Epilobium sp.</i> Epilobes	<i>Betula verrucosa</i> Bouleau verruqueux
<i>Nymphaea alba</i> Nénuphar blanc lys d'eau	<i>Sagittaria sagiti folia</i> Sagittaire	<i>Lycopus europaeus</i> Lycopce d'Europe	<i>Carpinus betulus</i> Charme commun
<i>Nymphoides peltata</i> Limmanthème petit nénuphar	<i>Sparganium sp.</i> Rubanier	<i>Iris pseudoacorus</i> Iris d'eau	<i>Cornus sp.</i> Cornouillers
<i>Nuphar lutea</i> Nénuphar jaune	<i>Thypha angustifolia</i> Massette à feuilles étroites	<i>Lysimachia nummularia</i> Lysimaque nummulaire	<i>Fraxinus excelsior</i> Frêne commun
<i>Pondetaria cordata</i> Pondeterie à feuilles en cœur	<i>Thypha latifolia</i> Massette à feuilles larges	<i>Mentha aquatica</i> Menthe aquatique	<i>Populus alba</i> Peuplier blanc
<i>Potamogeton natans</i> Potamot géant	<i>Veronica beccabunga</i> Véronique cresson de cheval		<i>Platanus acerifolia</i> Platane
<i>Ranunculus divaricatus</i> Renoncule à feuilles divariquées			<i>Quercus palustris</i> Chêne des marais
			<i>Salix sp.</i> Saules
			<i>Viburnum opulus</i> Viorne obier
			<i>Taxodium distichum</i> Cvprès chauve

Il convient en revanche de proscrire les espèces envahissantes suivantes :

Nom Latin	Nom Commun
<i>Acacia dealbata</i>	<i>Mimosa d'hiver</i>
<i>Acer negundo</i>	<i>Erable negundo</i>
<i>Agave americana</i>	<i>Agave américaine</i>
<i>Ailanthus altissima</i>	<i>Faux-Vernis du Japon</i>
<i>Ambrosia spp</i>	<i>Ambroisies</i>
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	<i>Ambroisie à feuille d'armoise</i>
<i>Amorpha fruticosa</i>	<i>Faux indigo</i>
<i>Arundo donax</i>	<i>Canne de provence</i>
<i>Azolla filiculoides</i>	<i>Azolla fausse-fougère</i>
<i>Baccharis halimifolia</i>	<i>Séneçon en arbre</i>
<i>Boussingaultia cordifolia</i>	<i>Bougainvillée à feuilles cordées</i>
<i>Buddleja davidii</i>	<i>Buddleia, Arbre aux papillons</i>
<i>Carpobrotus spp / C. acinaciformis / C. edulis</i>	<i>Griffes de sorcière</i>
<i>Cortaderia selloana</i>	<i>Herbe de la pampa</i>
<i>Eichhornia crassipes</i>	<i>Jacinthe d'eau</i>

<i>Elaeagnus angustifolia</i>	<i>Olivier de bohème</i>
<i>Glycyrrhiza glabra</i>	<i>Réglisse</i>
<i>Helianthus tuberosus</i>	<i>Topinambour</i>
<i>Heracleum mantegazzianum</i>	<i>Berce du Caucase</i>
<i>Impatiens glanduliferat</i>	<i>Balsamine de l'Himalaya</i>
<i>Ligustrum lucidum</i>	<i>Troëne du Japon</i>
<i>Lippia canescens</i>	<i>Lippia</i>
<i>Lonicera japonica</i>	<i>Chèvrefeuille du Japon</i>
<i>Ludwigia spp / L. grandiflora / L. peploides</i>	<i>Jussies</i>
<i>Lycium chinense</i>	<i>Lyciet de Chine</i>
<i>Medicago arborea</i>	<i>Luzerne arborescente</i>
<i>Myriophyllum spp</i>	<i>Myriophylles</i>
<i>Myriophyllum aquaticum</i>	<i>Myriophylle du Brésil</i>
<i>Nicotiana glauca</i>	<i>Tabac glauque</i>
<i>Oenothera ssp</i>	<i>Oenothère</i>
<i>Opuntia spp.</i>	<i>Figuier de barbarie</i>
<i>Parthenocissus inserta</i>	<i>Vigne vierge</i>
<i>Periploca graeca</i>	<i>Bourreau des arbres</i>
<i>Phyla filiformis</i>	<i>Lippia</i>
<i>Phyllostachys spp.</i>	<i>Bambou</i>
<i>Phytolacca americana</i>	<i>Raisin d'Amérique</i>
<i>Pistia stratotes</i>	<i>Laitue d'eau</i>
<i>Pittosporum tobira</i>	<i>Pittospore du Japon</i>
<i>Pyracantha coccinea</i>	<i>Buisson-ardent</i>
<i>Reynoutria japonica</i>	<i>Renouée du Japon</i>
<i>Reynoutria sachalinensis</i>	<i>Renouée du Sakhaline</i>
<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Robinier faux acacia</i>
<i>Saccharum spontaneum</i>	<i>Canne sauvage</i>
<i>Salpichroa organifolia</i>	<i>Muguet de la pampa</i>
<i>Senecio inaequidens</i>	<i>Séneçon du Cap</i>
<i>Sporobolus indicus</i>	<i>Sporobole tenace</i>
<i>Tamarix parviflora</i>	<i>Tamaris de printemps</i>
<i>Tamarix ramosissima</i>	<i>Tamaris d'été</i>
<i>Yucca gloriosa</i>	<i>Yucca</i>

### 11.3.3. Règles de dimensionnement des mesures compensatoires

Les prescriptions du zonage pluvial de Grans sont définies et adaptées en fonction de la vulnérabilité hydraulique au droit et en aval de chaque sous-bassin versant présent sur le territoire communal. Ces prescriptions définissent les critères de dimensionnement des mesures compensatoires spécifiques à respecter.

Pour rappel, **les surfaces imperméabilisées correspondent aux types de surfaces suivants :**

- des surfaces de voirie y compris celles des cheminements piétons et vélos traités en enrobé, béton divers ou en stabilisé et parkings,
- des surfaces imperméabilisées par lot (toiture, terrasse, accès ...).

**Les toitures végétalisées seront assimilées à des surfaces imperméabilisées en raison de leur faible pouvoir de rétention.**

**Ces prescriptions liées à la compensation des surfaces imperméabilisées sont énoncées dans les pages suivantes. Elles doivent être appliquées conjointement avec les prescriptions en matière de gestion qualitative des eaux pluviales énoncées au chapitre 11.4.**

*11.3.3.1 Prescriptions relatives aux projets individuels ou collectifs de surface inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou situés dans une opération d'aménagement d'ensemble avec mesures Compensatoires*

Pour les projets présentant une **superficie de parcelles inférieure à 500 m<sup>2</sup> ou les projets quelle que soit leur surface s'intégrant dans une zone d'aménagement d'ensemble pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus** en tenant compte dudit projet, il s'agit :

- de **limiter**, dans la mesure du possible, le **coefficient d'imperméabilisation** des sols et favoriser des revêtements de sols perméables (résine, structures nid d'abeille, terrasses en bois, allées en graviers, ...),
- d'**éviter** autant que possible le **rejet direct** des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de **favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux** de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- de **mettre en place un dispositif de récupération des eaux** présentant un volume de **2 m<sup>3</sup> minimum** et un orifice de vidange circulaire en fond de dispositif ayant un **diamètre de 30 mm maximum ou section équivalente**.

Ces dispositifs de récupération des eaux peuvent être mis en place sur la parcelle avec un souci d'intégration. Ces dispositifs peuvent ainsi prendre la forme de récupérateur d'eau des toitures dans des citernes, de puits d'infiltration, de bassins, de tranchées drainantes autour des habitations, de potager ou espace vert en léger décaissé, ....

Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, une couverture de cette cuve sera réalisée.

**Pour tout projet quelle que soit la surface nouvellement imperméabilisée, la commune se réserve le droit d'accepter une dérogation aux règles précédentes lorsque le coefficient d'imperméabilisation du projet est inférieur à 20 % ou supérieur à 80 % de la surface du projet. Cette dérogation ne signifie pas que le projet est absout de toute mesure compensatoire à l'imperméabilisation des sols.**

**Simplement la commune se réserve le droit dans un de ces cas-là d'exiger la réalisation d'une étude hydraulique particulière par un professionnel reconnu à la charge du maître d'ouvrage et qui sera insérée dans le dossier de demande de permis de construire.** La commune définira les contraintes hydrauliques à respecter pour ce projet visant à minima la non-aggravation de la situation actuelle. L'étude hydraulique devra alors être force de propositions en matière de mesures compensatoires et démontrer que les techniques de rétention/infiltration prévues sont adaptées aux contraintes locales du projet et son environnement, indiquer leur dimensionnement et mettre en évidence leur impact.

**Le projet doit également respecter les préconisations relatives à la gestion du risque inondation décrites dans le règlement du PLU.**

*11.3.3.2 Prescriptions relatives aux projets individuels ou collectifs de surface comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> et non situés dans une opération d'aménagement d'ensemble avec mesures compensatoires*

Pour les projets présentant une **superficie de parcelles comprise entre 500 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup>, et ne s'intégrant pas à une zone d'aménagement d'ensemble** pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte dudit projet, il s'agit :

- de **limiter**, dans la mesure du possible, le **coefficient d'imperméabilisation** des sols et favoriser des revêtements de sols perméables (résine, structures nid d'abeille, terrasses en bois, allées en graviers, ...),
- d'**éviter** autant que possible le **rejet direct** des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de **favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux** de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- de **mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention** dimensionnés sur la base des principes suivants :
  - **volume minimal de rétention de 35 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé**, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
  - **orifice** de vidange circulaire en fond de dispositif ayant un diamètre minimum de 30 mm ou section équivalente et un **diamètre maximum offrant un débit de fuite maximum de 50 l/s/ha projet**,

Ces dispositifs de récupération des eaux peuvent être mis en place sur la parcelle avec un souci d'intégration. Ces dispositifs peuvent ainsi prendre la forme de récupérateur d'eau des toitures dans des citernes, de puits d'infiltration, de bassins, de tranchées drainantes autour des habitations, de potager ou espace vert en léger décaissé, ....

Le(s) dispositif(s) de rétention devront être placé(s) et conçu(s) de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées du projet.

**Pour tout projet quelle que soit la surface nouvellement imperméabilisée, la commune se réserve le droit d'accepter une dérogation aux règles précédentes lorsque le coefficient d'imperméabilisation du projet est inférieur à 20 % ou supérieur à 80 % de la surface du**

**projet. Cette dérogation ne signifie pas que le projet est absout de toute mesure compensatoire à l'imperméabilisation des sols.**

**Simplement la commune se réserve le droit dans un de ces cas-là d'exiger la réalisation d'une étude hydraulique particulière par un professionnel reconnu à la charge du maître d'ouvrage et qui sera insérée dans le dossier de demande de permis de construire.** La commune définira les contraintes hydrauliques à respecter pour ce projet visant à minima la non-aggravation de la situation actuelle. L'étude hydraulique devra alors être force de propositions en matière de mesures compensatoires et démontrer que les techniques de rétention/infiltration prévues sont adaptées aux contraintes locales du projet et son environnement, indiquer leur dimensionnement et mettre en évidence leur impact.

**Le projet doit également respecter les préconisations relatives à la gestion du risque inondation décrites dans le règlement du PLU.**

*11.3.3.3 Prescriptions relatives aux opérations d'aménagement d'ensemble et aux projets individuels ou collectifs de surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> et non situés dans une opération d'aménagement d'ensemble avec mesures compensatoires*

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble et les projets **supérieurs à 1 000 m<sup>2</sup> et ne s'intégrant pas à une zone d'aménagement d'ensemble** pour laquelle des dispositifs de rétention auraient déjà été prévus en tenant compte dudit projet, il s'agit :

- de **limiter**, dans la mesure du possible, le **coefficient d'imperméabilisation** des sols et favoriser des revêtements de sols perméables (résine, structures nid d'abeille, terrasses en bois, allées en graviers, ...),
- d'**éviter** autant que possible le **rejet direct** des eaux de toitures, cours et terrasses, ou plus globalement de projets, sur le domaine public ou dans tout réseau pluvial,
- de **favoriser le ralentissement et l'étalement des eaux** de ruissellement des surfaces imperméabilisées ou couvertes,
- de **mettre en place obligatoirement un ou des dispositifs de rétention** dimensionnés sur la base des principes suivants :
  - **Zone 1 à sensibilité faible :**
    - o volume minimal de rétention de **70 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé**, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
    - o **orifice** de vidange circulaire en fond de dispositif ayant un diamètre minimum de 50 mm ou section équivalente et un **diamètre maximum offrant un débit de fuite maximum de 25 l/s/ha projet**,
    - o surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.
  - **Zone 2 à sensibilité moyenne :**
    - o volume minimal de rétention de **100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé**, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
    - o **orifice** de vidange circulaire en fond de dispositif ayant un diamètre minimum de 50 mm ou section équivalente et un **diamètre maximum offrant un débit de fuite maximum de 25 l/s/ha projet**,
    - o surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

- **Zone 3 à sensibilité forte :**

- o volume minimal de rétention de **130 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé**, qu'il s'agisse d'une imperméabilisation nouvelle ou existante sur la zone de projet,
- o **orifice** de vidange circulaire en fond de dispositif ayant un diamètre minimum de 50 mm ou section équivalente et un **diamètre maximum offrant un débit de fuite maximum de 25 l/s/ha projet**,
- o surverse de sécurité dimensionnée pour assurer une protection centennale.

La délimitation sur le territoire communal de ces zones de sensibilité est présentée sur les cartes de zonage pluvial insérées en annexe 8 du présent document. Pour rappel ces zones ont été définies en fonction de la vulnérabilité hydraulique au droit et en aval de chaque sous-bassin versant présent sur le territoire communal.

La conception de ces dispositifs est du ressort du maître d'ouvrage du projet, qui sera tenu à une obligation de résultat, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

Il conviendra de mettre en place des dispositifs permettant la visite et le contrôle des ouvrages, lors des opérations de certification de leur conformité, puis en phase d'exploitation courante (ce point étant particulièrement sensible pour les ouvrages enterrés).

Les dispositifs de rétention devront être placés et conçus de manière à pouvoir recevoir l'ensemble des eaux de ruissellement du projet, même en cas de saturation du réseau pluvial amont.

**Pour tout projet quelle que soit la surface nouvellement imperméabilisée, la commune se réserve le droit d'accepter une dérogation aux règles précédentes lorsque le coefficient d'imperméabilisation du projet est inférieur à 20 % ou supérieur à 80 % de la surface du projet. Cette dérogation ne signifie pas que le projet est absout de toute mesure compensatoire à l'imperméabilisation des sols.**

**Simplement la commune se réserve le droit dans un de ces cas-là d'exiger la réalisation d'une étude hydraulique particulière par un professionnel reconnu à la charge du maître d'ouvrage et qui sera insérée dans le dossier de demande de permis de construire.** La commune définira les contraintes hydrauliques à respecter pour ce projet visant à minima la non-aggravation de la situation actuelle. L'étude hydraulique devra alors être force de propositions en matière de mesures compensatoires et démontrer que les techniques de rétention/infiltration prévues sont adaptées aux contraintes locales du projet et son environnement, indiquer leur dimensionnement et mettre en évidence leur impact.

**Dans tous les cas, le projet doit également respecter les préconisations relatives à la gestion du risque inondation définies dans le règlement du PLU en vigueur. Le projet devra également respecter les préconisations du PPRNI.**

### Pour mémoire :

**Tout projet doit respecter à la fois le présent règlement, quelle que soit la zone sur laquelle il se situe et les préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau et de la Nature des Bouches-du-Rhône dans le cas où le projet est soumis à la loi sur l'Eau conformément aux articles L.214-1 à L.214-3 et à la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du Code de l'environnement.**

#### *11.3.3.4 Prescriptions exceptionnelles*

En cas d'absence de réseau pluvial, il peut être exceptionnellement autorisé un rejet des ouvrages vers les canaux d'irrigation, après accord des gestionnaires.

Cet accord est subordonné à :

- l'obligation d'un rejet d'eau propre à l'arrosage (bassin de décantation, roselière, etc.),
- la vérification de la capacité du réseau aval de recevoir la quantité d'eau rejetée ou la réalisation des travaux de calibrage de ce réseau aval si nécessaire,
- la participation aux coûts engendrés par le rejet de l'eau dans les canaux de l'association syndicale autorisée des arrosants de la commune de Grans,
- la participation aux coûts d'entretien des canaux en aval,
- l'interdiction du rejet d'herbes coupées, branches taillées ou tout autre détrit.

#### *11.3.3.5 Compensation des remblais en zone de stockage*

Dans le cadre d'aménagements au sein des cuvettes présentes sur le secteur Sud de la commune (cf plans du zonage pluvial), il conviendra de **maintenir les volumes de stockage** des eaux pluviales dans ces cuvettes. Ainsi, **tout remblai dans ces cuvettes devra faire l'objet d'une compensation par déblai dans la cuvette concernée d'un volume au-moins équivalent.**

#### *11.3.3.6 Préservation des zones d'étalement des eaux*

Les espaces agricoles de la commune de Grans sont souvent aménagés en casiers et constituent actuellement des zones d'étalement des eaux pouvant limiter fortement les ruissellements en aval. Il convient de préserver ces zones d'étalement d'eau. En cas d'aménagement sur ces espaces agricoles réduisant leur rôle d'étalement des eaux (disparition de merlon, création ou recalibrage de réseau d'évacuation, ....), **il conviendra de s'assurer que cet impact hydraulique (protecteur pour les zones aval) a fait l'objet d'une compensation par un dispositif approprié à chaque contexte (bassin d'étalement, ralentissement des vitesses, ...).**

## 11.4. DISPOSITIONS APPLICABLES POUR LA GESTION QUALITATIVE DES EAUX PLUVIALES

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

### 11.4.1. *Qualité des eaux admises dans le réseau pluvial communal*

Les eaux dirigées vers le réseau pluvial communal doivent présenter une qualité conforme aux caractéristiques physico-chimiques définies par le S.D.A.G.E. à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

Sont strictement interdits les déversements de matière solides, liquides ou gazeuses susceptibles d'être la cause directe ou indirecte :

- d'un danger pour le personnel d'exploitation des ouvrages d'évacuation et de traitement,
- d'une dégradation de ces ouvrages, ou d'une gêne dans leur fonctionnement,
- ou d'une atteinte à l'environnement naturel, ou au confort du voisinage.

Il en va ainsi notamment des rejets de produits toxiques, d'hydrocarbures, de boues, de gravats, de goudrons, de graisses, de déchets végétaux.

De même, pour rappel, les eaux de vidange des piscines publiques, les eaux issues des chantiers de construction non traitées et les eaux de rabattement de nappes ne sont admises dans le réseau pluvial communal.

Elles doivent être évacuées par des réseaux et moyens adaptés.

### 11.4.2. *Réduction de la pollution par les eaux usées parasites*

Le rejet d'eaux usées dans le réseau pluvial est interdit.

Il convient à chaque propriétaire de s'assurer de la conformité de ses branchements d'eaux usées et d'eaux pluviales.

### 11.4.3. *Réduction de la pollution provenant des routes et des parkings*

La pollution chronique routière est due au lessivage de la chaussée par les pluies et est produite par la circulation des véhicules : usure de la chaussée et des pneumatiques, émission de gaz d'échappement, dépôts de graisses et hydrocarbures, corrosion des éléments métalliques...

Les M.E.S. représentent la majeure partie de la pollution des eaux pluviales. De plus il est important de noter que la plupart des paramètres polluants ont un lien direct avec les M.E.S. qui leur servent de support, comme le montre le tableau ci-après.

Part de la pollution fixée sur les particules en % de la pollution totale				
D.B.O.5	D.C.O.	N.T.K.	Hydrocarbures	Plomb
83 à 92 %	83 à 95 %	48 à 82 %	82 à 99 %	95 à 99 %

source : Bachoc A., Mouchel J.M. et al., 1992

Ainsi, l'abattement du taux de M.E.S. par décantation peut induire une diminution considérable de la pollution des eaux pluviales. Il est donc prévu les mesures suivantes :

- la suppression, le bétonnage, la déviation et le busage des fossés enherbés existants sont interdits, comme déjà indiqué au chapitre 11.2.3, car ils participent à l'abattement de cette pollution chronique par décantation et phyto-rémediation. Des dérogations sont admises dans le cas où ces aménagements seraient destinés à protéger des biens sans créer d'aggravation par ailleurs, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du présent règlement et après présentation et validation d'une notice justificative aux services compétents de la commune,
- tout projet de création ou d'extension d'une route doit prévoir des mesures compensatoires nécessaires pour éviter toute aggravation de la situation actuelle. Les eaux de voiries créées sont collectées dans un réseau séparatif et acheminées vers un bassin de traitement de la pollution chronique par décantation des matières en suspension dimensionné selon les recommandations en vigueur du SETRA,
- les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voiries doivent disposer d'un volume mort de 5 m<sup>3</sup> réparti sur tout le fond du bassin afin de favoriser le traitement qualitatif des eaux lors de petites pluies. Le fond de ce volume mort sera recouvert de sable afin de favoriser l'infiltration des eaux.
- les nouveaux ouvrages de compensation à l'imperméabilisation des sols recevant des eaux de voirie sont équipés sur leur sortie :
  - o d'un dégrilleur pour retenir les flottants et éviter l'obstruction de l'orifice de fuite,
  - o d'une cloison siphonide ou lame de déshuilage permettant de retenir les flottants et les plombants,
  - o d'un système obturateur (clapet ou vanne martelière) susceptible de retenir une éventuelle pollution accidentelle qui sera alors évacuée par pompage dans une filière de traitement adaptée. En cas d'infiltration du produit, une procédure curative sera mise en œuvre sur le site concerné pour récupérer les matériaux pollués. Ceux-ci seront alors envoyés dans une filière de traitement adaptée,
- tout particulier, entreprise, activité ou équipement existant ou nouveau, public ou privé, susceptible de générer des eaux pluviales à fortes concentrations en hydrocarbures flottants, tels que les stations-services, les aires d'entretien de véhicules, les activités pétrochimiques, les zones de stockage d'enrobés et autres produits bitumineux doit être équipé d'un système de traitement des eaux pluviales de type débourbeur, déshuileur ou décanteur/déshuileur avant rejet dans le réseau pluvial communal.

La mise en place de ce dispositif est à la charge du maître d'ouvrage de l'équipement source de pollution. La commune se réserve le droit de définir les activités, équipements, personnes ou entreprises contraintes de mettre en place ce type de dispositif
- tous les réseaux et ouvrages de rétention et/ou traitement des eaux pluviales existants et nouveaux doivent faire l'objet d'un entretien et un suivi régulier (au moins 1 fois par

semestre et après chaque grosse pluie) afin d'enlever les dépôts et pollutions accumulés et les évacuer vers une filière de traitement adaptée.

Ces mesures ont pour objectif de participer à la préservation de la bonne qualité des eaux de baignade de la commune de Grans en maîtrisant l'impact qualitatif des rejets pluviaux par temps de pluie dans la Touloubre. Il est cependant très complexe de connaître précisément la capacité réceptrice de ces milieux et l'impact pour chaque projet des mesures définies ci-dessus sur la qualité des eaux des cours d'eau. Par défaut, chaque projet concerné par une des présentes mesures devra faire l'objet d'une étude démontrant l'amélioration apportée sur le rejet pluvial de la zone de projet.

#### ***11.4.4. Réduction de la pollution toxique***

La contamination des milieux aquatiques par les substances "toxiques" a des incidences socio-économiques non négligeables. En effet, le principe de précaution relayé par les réglementations relatives à la qualité des eaux distribuées ou des zones de production de poissons et coquillages implique des coûts considérables pour respecter les normes lorsque la ressource est contaminée.

La lutte contre la pollution des eaux pluviales commence donc par la réduction des sources polluantes. A ce titre, il est rappelé que la directive cadre affiche des objectifs spécifiques pour un certain nombre de substances toxiques en mettant l'accent sur une liste de substances prioritaires dont certaines sont qualifiées de "prioritaires dangereuses".

L'usage de ces substances prioritaires dangereuses de la DCE, classées "Liste 1" ou « Liste II » est interdit sur le territoire communal. Une liste de ces substances est disponible en annexe 5 du rapport lié au zonage pluvial (*cf. Tome 2 – Annexes*).

Enfin, il est exigé de maintenir ou de créer des zones tampons (bandes enherbées, talus, haies) en bordure des fossés et cours d'eau où l'usage de pesticides est interdit. Les largeurs minimales de ces bandes doivent être conformes aux prescriptions de l'arrêté du 12 septembre 2006 relatif à la mise sur le marché et à l'utilisation des produits visés à l'article L.253-1 du Code rural. Cet arrêté est disponible en annexe 6 du rapport lié au zonage *pluvial* (*cf. Tome 2 – Annexes*).

Ces prescriptions sont indépendantes et ne se substituent pas aux dispositions du paragraphe 11.2.4.

#### ***11.4.5. Préservation des milieux aquatiques et rivulaires***

Les aménagements réalisés dans le lit ou sur les berges des cours d'eau ne doivent pas porter préjudice à la flore aquatique et rivulaire d'accompagnement, qui participe directement à la qualité du milieu.

Les travaux de terrassement ou de revêtement des sols doivent être réalisés en retrait des berges. La suppression d'arbres et arbustes rivulaires doit être suivie d'une replantation compensatoire avec des essences adaptées.

Ces prescriptions sont indépendantes et ne se substituent pas aux dispositions du paragraphe 11.2.4 du présent règlement.

#### ***11.4.6. Protection de la qualité des eaux souterraines***

Tout projet situé dans un périmètre de protection immédiate, ou rapprochée du forage de Mary-Rose doit être en adéquation avec les interdictions et réglementations relatives aux périmètres de protection concernés. Les prescriptions émanant de l'arrêté préfectoral du 12/12/2011 portant Déclaration d'Utilité Publique le captage de Mary-Rose doivent être entièrement respectées.

Les préconisations liées à ces périmètres de protection seront rappelées en annexe 3 rapport lié au zonage pluvial (cf. Tome 2 – Annexes).

De manière générale, il convient de veiller à atteindre le bon état pour les deux masses d'eau souterraines présentes sous le territoire communal de Grans. Ces deux masses sont :

- « Cailloutis de la Crau » (FRDG104),
- « Formations variées du bassin versant de la Touloubre et de l'étang de Berre » (FRDG513).

Ces deux masses d'eau présentaient un bon état chimique et quantitatif en 2013, lors des inspections menées dans le cadre du SDAGE. Les objectifs de qualité actuellement fixés par le SDAGE indiquent l'atteinte du bon état quantitatif et chimique en 2015 pour toutes ces deux masses d'eau. Les mesures du SDAGE à mettre en place pour ces masses d'eau sont les suivantes :

Cailloutis de la Crau - FRDG104	
Mesures pour atteindre les objectifs de bon état	
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Intrusion salée</b>
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Pollution diffuse par les pesticides</b>
GOU0101	Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides d'origine agricole)</b>
IND0601	Mettre en place des mesures visant à réduire les pollutions des "sites et sols pollués" (essentiellement liées aux sites industriels)
<b>Pression à traiter :</b>	<b>Prélèvements</b>
GOU0202	Mettre en place ou renforcer un outil de gestion concertée (hors SAGE)
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
RES0101	Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver la ressource en eau
RES0303	Mettre en place les modalités de partage de la ressource en eau
RES0802	Améliorer la qualité d'un ouvrage de captage
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
<b>Directive concernée :</b>	<b>Préservation de la biodiversité des sites NATURA 2000</b>
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
Formations variées du bassin versant de la Touloubre et de l'étang de Berre - FRDG513	
Mesures spécifiques du registre des zones protégées	
<b>Directive concernée :</b>	<b>Préservation de la biodiversité des sites NATURA 2000</b>
MIA0602	Réaliser une opération de restauration d'une zone humide

Il conviendra également de respecter les dispositions de l'arrêté du 17 juillet 2009 relatif aux mesures de prévention ou de limitation des introductions de polluants dans les eaux souterraines. Ce document est annexé (annexe 7) au rapport lié au zonage pluvial (cf. Tome 2 – Annexes).

## **Article 12 – LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT**

---

### **- Accès :**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

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.

### **- Acrotère :**

Saillie verticale située au sommet d'une façade et au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture et comportant un relevé d'étanchéité. Un acrotère peut être constitué de rebords ou de garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Sa hauteur est limitée à 40 cm s'il s'agit d'un simple rebord. Elle peut être portée à 70 cm si l'acrotère accompagne une toiture végétalisée, ou à 1,20 m si l'acrotère constitue un garde-corps, dans le cas d'une toiture-terrasse accessible.

Lorsque la hauteur maximale est règlementée « à l'égout du toit », elle ne doit pas dépasser le point le plus bas de l'acrotère

Lorsque la hauteur maximale est règlementée « au faitage », elle ne doit pas dépasser le point le plus haut de l'acrotère.

### **- Affouillements et exhaussements de sol :**

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Dans le cas où la superficie excède 100 m<sup>2</sup> et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang, etc...), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise de laquelle ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : "carrière").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 2,4,0 et 2,7,0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article 10 de cette loi).

**- Aire de retournement**

L'aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

**- Alignement :**

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**- Annexe :**

Construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, local lié à une piscine, local technique, préau, abris ou garage pour véhicules / vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme.

Pour être considérée comme telle, une annexe doit être située sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

**- Bâtiment :**

Sont considérés comme « bâtiment », dans le présent règlement, tout type de construction couverte destinée au logement de personnes, à abriter des activités ou des équipements collectifs.

**- Bâtiment d'habitation collectif :**

Construction comprenant 2 logements ou plus, desservis par des parties communes bâties.

**- Canal :**

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

**- Changement de destination :**

Modification de l'utilisation du sol et/ou d'une construction existante entre les différentes catégories de destination établies à l'article R151-27 du Code de l'Urbanisme.

**- 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 propriété 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 ou le maintien d'un recul par rapport aux canaux.

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...

L'édification ou la modification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

**- 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.

**- Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- 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 et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les parcs de stationnement
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, ferroviaire, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) 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.

### **- Construction existante légalement autorisée**

Une construction est légalement autorisée lorsque :

- elle a été régulièrement édifiée – après obtention d’une autorisation d’urbanisme
- ou réalisée avant l’instauration du régime des autorisations d’urbanisme, instauré par la loi du 15 juin 1943 relative à l’Urbanisme.

### **- Débroussaillage :**

On entend par débroussaillage les opérations dont l’objectif est de diminuer l’intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal, ainsi qu’en procédant à l’élagage des sujets maintenus et à l’élimination des rémanents de coupes.

### **- Défrichage :**

Selon la définition donnée par l’article L.311-1 du Code Forestier, un défrichage est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l’état boisé d’un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

### **- Desserte :**

(La desserte d’un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d’approcher le terrain et sur lequel est aménagé l’accès à la construction à édifier.

### **- Egout du toit :**

Pour les toitures à pans inclinés, l’égout du toit est considéré comme la ligne d’intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Pour les toitures planes ou toitures-terrasses, l’égout du toit correspond au point bas de l’acrotère ou du garde-corps.

### **- Emprise au sol :**

L’emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend notamment :

- l’épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes ou non, couvertes et soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : auvents, abris de voiture...), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives...),
- les annexes,
- les rampes d’accès aux constructions,
- les bassins des piscines non couvertes.

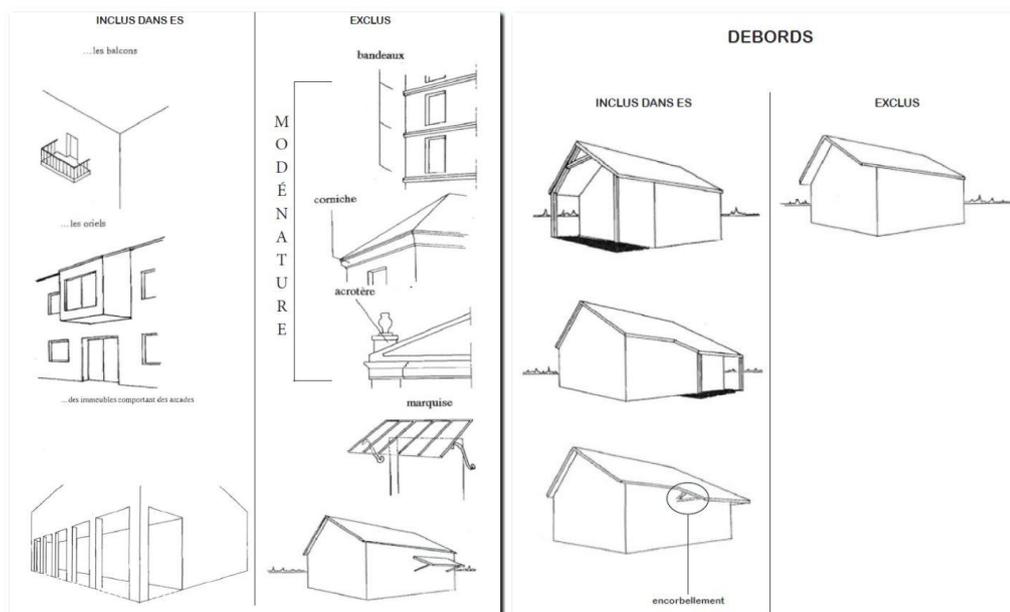
Dans le présent règlement, sont exclus du calcul de l’emprise au sol des constructions :

- les terrasses extérieures non couvertes dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n’excède pas 60 cm
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises inférieurs à 2 m<sup>2</sup>

- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements
- les mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers

Lorsqu'une construction existante a une emprise au sol supérieure à celle autorisée au sein de la zone (ou du secteur) dans laquelle (lequel) elle se situe, l'emprise des surélévations ne peut être supérieure à celle autorisée par le règlement.

Les croquis ci-dessous permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol des constructions, ainsi que ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.



Exemple de calcul:

Pour un terrain de 1 000 m<sup>2</sup> où s'applique une emprise au sol maximale de 30 %, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 1 000 x 0,30 = 300 m<sup>2</sup>.

**- Emprises publiques :**

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (exemple : les parkings de surface, les places et espaces verts...).

**- 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, d'espaces verts ou la création de logements sociaux.

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.

**- Espace Boisé Classé (EBC) :**

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, ainsi qu'à des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'EBC est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies aux articles R421-23 g) et R421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

**- Espaces libres:**

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions.

**- Façade sur rue :**

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

**- Faîtage :**

Point le plus haut d'une toiture à pan(s) incliné(s) d'une construction ou de l'acrotère d'une toiture plane.

**- Fossé :**

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

**- Habitation Légère de Loisirs (HLL) :**

Conformément aux dispositions de l'article R111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

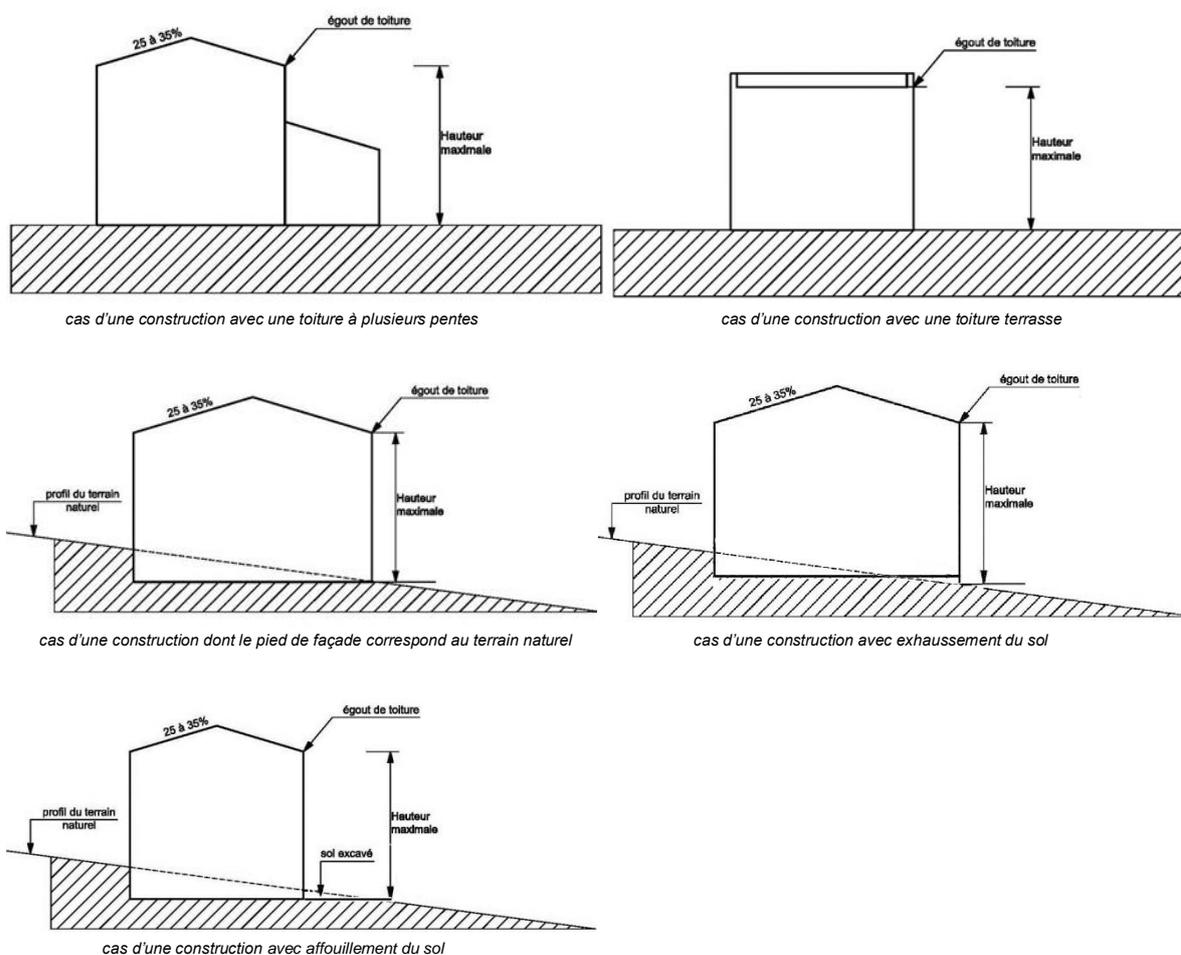
Leur implantation est strictement encadrée par les articles R111-38 à R111-40 du Code de l'urbanisme.

**- 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 naturel avant travaux, et tout point, soit de l'égout du toit, soit du faitage.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, ...

*Modalités de calcul de la hauteur des constructions  
édifiées sur les terrains en pente, par rapport au terrain naturel, jusqu'à l'égout du toit*



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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques 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.

Lorsqu'un emplacement réservé est représenté aux documents graphiques du PLU, l'implantation s'entend par rapport à la limite de l'emplacement réservé.

**- 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.

Les limites de fond de parcelle sont les limites qui n'ont aucun contact avec le domaine public, voie privée ou servitude de passage.

Lorsqu'un emplacement réservé est représenté aux documents graphiques du PLU, l'implantation s'entend par rapport au bord le plus proche de l'emplacement réservé.

**- Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :**

Sont considérées comme installations classées au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, 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 et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

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

Les règles spécifiques applicables aux ICPE sont contenues au sein du Code de l'Environnement (Livre V -Titre I de la Partie Législative et de la Partie Réglementaire).

**- Jardins et espaces verts de pleine terre**

*Les jardins et espaces verts* correspondent aux espaces libres, végétalisés et plantés (arbres, arbuste, pelouse, prairie...).

Ils peuvent :

- supporter des matériaux non imperméabilisants (ex : gravier, stabilisé ...), pour moins de 25 % de la surface qui leur est affectée.
- comprendre les espaces nécessaires au déplacement des piétons et des cycles
- comprendre des bassins d'ornement ou des piscines

Ne sont pas considérés en tant que jardin/espace vert :

- les voies d'accès et/ou de circulation automobile, ni les aires de stationnement des véhicules et des deux roues, y compris des vélos.
- les fosses de plantation des arbres de haute tige et des arbustes réalisées sur les aires de stationnement
- les terrasses et autres ouvrages maçonnés

*Les jardins et espaces verts* sont qualifiés « *de pleine terre* » si :

- ils sont libres toute construction en surface comme en sous-sol exception faite du passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales)
- le sol est constitué du terrain naturel ou de terre végétale

De ce fait, ne peuvent pas être considérés en tant que jardins/espaces verts de pleine terre :

- les terrasses
- les toitures terrasses, même végétalisées
- les jardinières posées au sol

Les bassins de rétention des eaux pluviales peuvent entrer dans le calcul des surfaces à affecter aux jardins/espaces verts de pleine terre, à condition qu'ils soient accessibles, végétalisés, et qu'aucune construction ne soit édifiée en sous-sol.

**- 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".

**- Logement de fonction :**

Lorsque la présence humaine est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**- Logements locatifs sociaux :**

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

**- Lotissement :**

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

**- Marges de recul :**

Une marge de recul est une zone où, exception faite des clôtures, les constructions sont interdites. La distance indiquée est mesurée horizontalement en tout point d'une construction, soit jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, soit jusqu'à la limite séparative.

**- Modes de déplacement doux :**

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

**- Mur de soutènement :**

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

**- Opération d'ensemble :**

Lotissement ou construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en

propriété ou en jouissance (lotissement, permis d'aménager, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté...).

**- Orientation d'Aménagement et de Programmation :**

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

**- Sol naturel :**

Il s'agit du sol existant avant travaux.

**- Stationnement :**

Modalités d'application des règles en matière de création d'aires de stationnement :

Lorsque le règlement de la zone ou du secteur fixe un nombre de places de stationnement à réaliser, les règles édictées s'appliquent:

- aux nouvelles constructions
- aux modifications des constructions existantes et notamment lorsque le projet vise à augmenter le nombre de logements des constructions existantes, ou la Surface de Plancher, pour le surplus de stationnement requis
- aux changements de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata de ces destinations, selon les règles édictées au sein du règlement de la zone ou, le cas échéant, du secteur.

Lorsque l'application des règles édictées au sein du règlement de la zone ou du secteur n'aboutit pas sur un nombre entier, le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

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 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

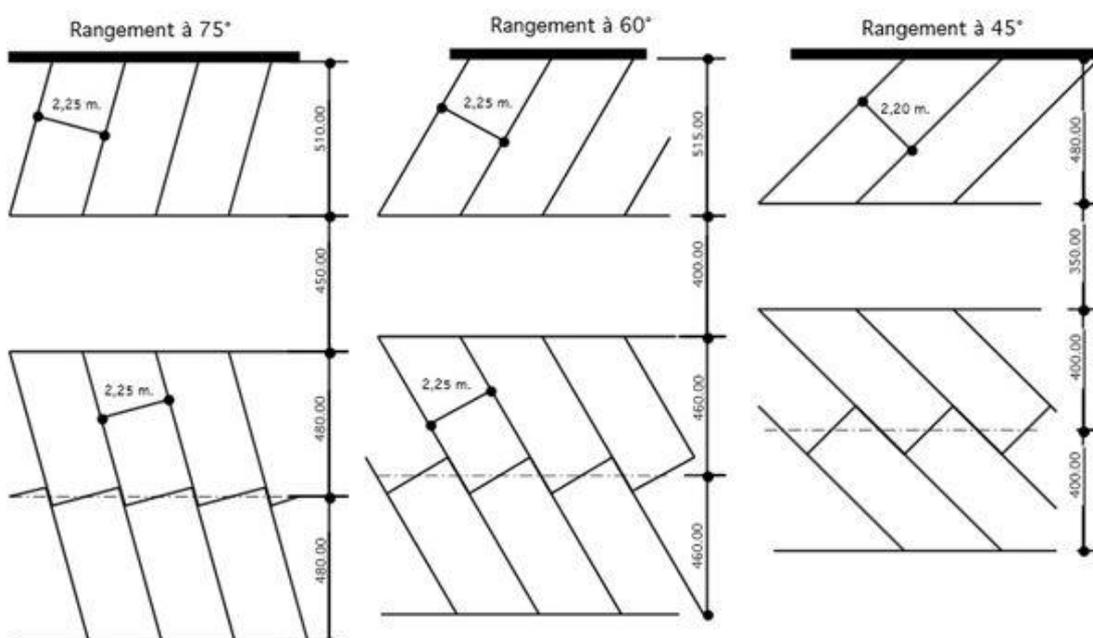
### Dimensionnement des aires de stationnement :

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

#### Dimensions selon les types de stationnement :

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60° (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m

#### Schéma illustrant les dimensions à respecter en épi :



L'accès à chaque place de stationnement doit être assuré indépendamment du stationnement des autres véhicules et les aires de manœuvres ne doivent pas gêner la circulation générale.

### **- Surface imperméabilisée**

La surface imperméabilisée correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions ainsi que la superficie de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau et générant de fait des ruissellements (dalle, terrasses sur dalle, piscines, voie d'accès en bitume ou béton,...)

### **- Surface de plancher (SP)**

La définition de la Surface de Plancher est fixée par le Code de l'Urbanisme :

« *La Surface de Plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :*

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;*
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;*
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;*
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;*
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;*
- 6° 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 ;*
- 7° 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 ;*
- 8° 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. »*

### **- Terrain ou unité foncière :**

Parcelles ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire sur lequel porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

### **- Voies :**

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des personnes, y compris, les trottoirs, pistes cyclables et fossés drainants qui les accompagnent, et desservant plusieurs propriétés.

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

- les voies privées :voies dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées et desservant plusieurs propriétés
- les voies publiques :voies nationales, départementales, communales, chemins ruraux reconnus appartenant au domaine privé de la commune (L.161-1 du Code Rural)

**- Voies ouvertes à la circulation générale :**

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

**TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES URBAINES**



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE

---

La zone **UA** correspond au centre ancien du village.

L'urbanisation est caractérisée par un tissu bâti ancien à forte valeur patrimoniale, une densité soutenue, et par la continuité des constructions édifiées à l'alignement des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de service qui en sont le complément habituel.

## ARTICLE UA1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (sauf les moulins à huile).
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- De plus, dans les zones rouges et bleues du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

## ARTICLE UA2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UA1 et des conditions fixées ci-après :

- Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une Surface de Plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, 50 %, à minima, de cette Surface de Plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à condition que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition :
  - que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou bien s'il s'agit de moulins à huile.

- qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou des équipements d'infrastructure
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE UA3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

### **ARTICLE UA4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

## **ARTICLE UA5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UA6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de l'emprise actuelle ou future des voies publiques ou privées.

Un recul est autorisé dans les cas suivants :

- afin de réaliser une continuité de volume avec les bâtiments voisins
- afin de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement
- si le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots, le retrait autorisé ne pouvant excéder 4 mètres
- si le projet présente au moins 20 mètres de façade sur rue

Dans ce cas, il est imposé une prolongation du front bâti par l'installation d'une clôture à l'alignement de l'emprise, conformément à l'article UA11.

Les décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs urbanistiques, architecturaux ou des contraintes topographiques.

## **ARTICLE UA7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales,
- soit sur une seule limite séparative latérale.

Les retraits par rapport aux limites séparatives latérales doivent être d'au minimum 3 mètres. Sur les autres limites séparatives, l'implantation n'est pas réglementée.

## **ARTICLE UA8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UA9 – L’emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé

## **ARTICLE UA10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 13 mètres à l’égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d’inondation, lorsqu’il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

## **ARTICLE UA11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

L’ensemble des règles énoncées ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions, l’insertion des constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d’architecture contemporaine témoignant d’innovation et de qualité.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- Pour les toitures rampantes, le faitage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.
- L’éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, qu’elles soient rampantes ou terrasses, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain. Pour les toitures rampantes, les panneaux solaires devront être intégrés au système de couverture.

### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction et de manière plus générale respecter l'esprit de la région.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre. (Nota : en cas d'utilisation d'une plaque sous tuiles ou similaire il sera mis en œuvre la tuile de canal et la tuile de couvert)
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les installations techniques, groupes de ventilation ou de climatisation, ne doivent pas être apparents. Ils seront intégrés sans dépasser le nu des façades, balcons, loggias.

### *Prescriptions complémentaires applicables au bâti ancien :*

Les interventions prévues sur le bâti ancien existant devront :

- préserver la composition des façades, notamment en respectant la taille et l'alignement des percements, la prééminence du plein sur le vide
- conserver l'ornementation des façades : encadrement de baies, bandeaux, corniche, génoises, sculptures, volets, portes ancienne dessin des fenêtres etc.
- utiliser les matériaux traditionnels : enduit frotassé fin, pierre taillée à nu, moellons enduits, tuile de terre cuite en tuile de couvert et de canal (Nota : en cas d'utilisation d'une plaque sous tuiles ou similaire il sera mis en œuvre la tuile de canal et la tuile de couvert)
- restituer les dispositions initiales si une intervention passée a été malencontreuse

### **Equipements extérieurs :**

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

### **Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°)**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UA12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la vocation des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être diminués afin de tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et des autocars.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions destinées à l'artisanat :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher

*Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher

*Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif:*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

**Stationnement des vélos :**

*Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :*

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**ARTICLE UA13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

**Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

**Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

**Création/aménagement d'espaces verts :**

La marge de recul prévue à l'article UA6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

**Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

**Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l'art. L151-19 du CU :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

**ARTICLE UA14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone **UB** correspond aux espaces bâtis dans la continuité du centre ancien. L'urbanisation est caractérisée par une densité élevée et par des constructions édifiées soit à l'alignement des voies soit en léger retrait.

Il s'agit d'une zone mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

### ARTICLE UB1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (sauf les moulins à huile).
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- De plus, dans les zones rouges et bleues du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

### ARTICLE UB2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UB1 et des conditions fixées ci-après :

- Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une Surface de Plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, 50 %, à minima, de cette Surface de Plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à condition que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition :
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>.

- qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou bien s'il s'agit de moulins à huile.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE UB3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

### **ARTICLE UB4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau

d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

#### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

### **ARTICLE UB5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UB6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées :

- à l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées,
- ou en retrait d'au minimum 4 mètres de cet alignement.

Un retrait inférieur à 4 mètres peut toutefois être autorisé dès lors que le projet envisagé permet de réaliser une continuité de volume avec un bâtiment voisin.

Les décrochements de façade peuvent être autorisés pour des motifs urbanistiques, architecturaux ou des contraintes topographiques.

### **ARTICLE UB7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions peuvent être implantées :

- sur la limite séparative, si la construction envisagée permet de créer une continuité de volume avec une construction immédiatement voisine, ou si celle-ci n'excède pas une hauteur de 3 m à l'égout du toit sur une profondeur de 3 mètres minimum mesurée depuis la limite séparative
- ou en retrait, de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE UB8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UB9 – L’emprise au sol des constructions**

---

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 60 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 m à l’égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension) ;
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Une tolérance maximale d’1m peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d’inondation, lorsqu’il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

## **ARTICLE UB11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- L’éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.

- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.
- Le faitage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

#### **Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

#### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par :

- un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie,
- d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

En bordure de la RD19, elles seront obligatoirement constituées d'un mur plein.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.
- ou un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

### **Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°)**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UB12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions destinées à l'artisanat :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamée

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher

#### *Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :*

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif:*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

## **Stationnement des vélos :**

### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

### *Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :*

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### *Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UB13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

### **Création/aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs :**

La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher.

La marge de recul prévue à l'article UB6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

### **Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l'art. L151-19 du CU :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

## **ARTICLE UB14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone UC correspond à un tissu majoritairement pavillonnaire accompagné de petits collectifs. L'urbanisation est caractérisée par une densité modérée et par des constructions édifiées en retrait des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

### ARTICLE UC1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière (sauf les moulins à huile).
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- De plus, dans les zones rouges et bleues du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

### ARTICLE UC2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UC1 et des conditions fixées ci-après :

- Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une Surface de Plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, 50 %, à minima, de cette Surface de Plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à condition que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat sont autorisées, à condition :
  - que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations destinés à la fonction d'entrepôt sont autorisées, à condition:
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.

- qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition:
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou bien s'il s'agit de moulins à huile.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE UC3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

### **ARTICLE UC4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau

d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

#### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

### **ARTICLE UC5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE UC6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées, à l'exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

### **ARTICLE UC7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade, avec un minimum de 3 mètres.

Une implantation sur limite séparative peut être autorisée :

- si la construction est adossée à une construction existante,
- ou si 2 constructions jointives sont élevées en même temps et présentent une unité architecturale,
- ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

Les piscines peuvent être implantées à une distance de 2 mètres des limites séparatives.

### **ARTICLE UC8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

## **ARTICLE UC9 – L’emprise au sol des constructions**

---

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UC10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l’égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d’inondation, lorsqu’il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

## **ARTICLE UC11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- L’éclaircissement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain.
- Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

### **Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

En bordure de la RD19, elles seront constituées d'un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

- ou un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

### **Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°)**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UC12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (hors restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :*

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

### **Stationnement des vélos :**

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,

- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

### **ARTICLE UC13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

#### **Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

#### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

#### **Création/aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs :**

La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher.

La marge de recul prévue à l'article UC6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

#### **Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l'art. L151-19 du CU :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

#### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

### **ARTICLE UC14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD**

### **Caractère et vocation de la zone**

---

La zone **UD** correspond à un espace de densité moindre, permettant de créer une transition entre la ville plus dense et les espaces agricoles/naturel. L'urbanisation est caractérisée par une densité plus faible et par des constructions édifiées en retrait des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, affectée essentiellement à l'habitat et aux dépendances associées, ainsi qu'aux activités commerciales, artisanales et de services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un secteur **UD-f2**, exposé au risque feu de forêt.

### **ARTICLE UD1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions destinées à l'industrie
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- De plus, dans les zones rouge et bleues du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

### **ARTICLE UD2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UD1 et des conditions fixées ci-après :

- Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une Surface de Plancher supérieure ou égale à 600 m<sup>2</sup>, 50 %, à minima, de cette Surface de Plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.
- Les constructions et installations destinées au commerce, à condition que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat, y compris les moulins à huile, sont autorisées à condition :
  - que la Surface de Plancher ne dépasse 300 m<sup>2</sup>.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les constructions et installations destinés à la fonction d'entrepôts sont autorisées, à condition :
  - que la Surface de Plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et usagers de la zone, ou bien s'il s'agit de moulins à huile

- qu'elles ne présentent pas de nuisances ni de risques pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE UD3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

### **ARTICLE UD4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

## **ARTICLE UD5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UD6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées à l'exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

## **ARTICLE UD7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.

Une implantation sur limite séparative peut être autorisée :

- si la construction est adossée à une construction existante,
- ou si 2 constructions jointives sont élevées en même temps et présentent une unité architecturale.
- ou si la hauteur de la construction ne dépasse pas 4 mètres au faîtage.

Les piscines peuvent être implantées à une distance de 2 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE UD8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 3 mètres au minimum doit être prévue.

## **ARTICLE UD9 – L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UD10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d'inondation, lorsqu'il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

## **ARTICLE UD11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.
- Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

### **Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

En bordure de la RD19, elles seront constituées d'un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.
- ou un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

### **Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°)**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE UD12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions d'activité artisanale ou d'entrepôts :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (hors restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :*

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif:*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

### **Stationnement des vélos :**

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,

- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

*Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :*

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

*Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE UD13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L’implantation des constructions et l’aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l’espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d’un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

### **Création/aménagement d’espaces verts, d’aires de jeux et de loisirs**

La superficie de ces espaces doit être d’au minimum 10 % de l’assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher.

La marge de recul prévue à l’article UD6 ci-dessus doit être traitée en jardin d’agrément.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

### **Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l’art. L151-19 du CU :**

Se référer à l’art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d’orage ou de rétention d’eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

## **ARTICLE UD14 – Le coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone **UE** correspond aux espaces spécifiques réservés aux activités économiques. La réglementation applicable à cette zone autorise les constructions à usage d'activités diverses et les équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle comprend 3 secteurs :

- le secteur **UEa** correspondant à la zone artisanale de Camp Jouven en bordure de la RD19, couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation
- le secteur **UEb** correspondant à la zone d'activités Clésud, lui-même divisé en 3 sous-secteurs distincts :
  - **UEb1** dédiée à la zone d'activités logistiques (ZAC de la Plate-forme)
  - **UEb2** dédiée au centre de vie (ZAC de la Plate-forme)
  - **UEb3** dédiée au chantier multi-technique de la plate-forme logistique
- le secteur **UEc** correspondant à la zone d'activités des Grignandes

### ARTICLE UE1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

**Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs et les sous-secteurs qui composent celle-ci, sont interdits :**

- Les constructions à destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'exploitation de carrières.
- Les dépôts divers, sauf ceux autorisés en secteur UEb.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable délimité aux documents graphiques et en annexe du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

**Dans le secteur UEa, sont également interdits :**

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les piscines.

**Dans le secteur UEb, sont également interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'habitat.

**Dans sous-secteur UEb1, sont également interdits :**

- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.

**Dans le sous-secteur UEb2, sont également interdits :**

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt

**Dans le secteur UEc, sont également interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux bureaux.

**ARTICLE UE2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article UE1 et des conditions fixées ci-après

**Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs et les sous-secteurs qui composent celle-ci :**

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles soient liées ou compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone,
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage,
  - que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées, ou aux équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou au fonctionnement de la zone
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable délimité aux documents graphiques et en annexe du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

**De plus, dans les secteurs UEa et UEc :**

- Les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitation peuvent être autorisées, à condition :
  - qu'elles n'impliquent ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements,
  - que la Surface de Plancher et l'Emprise au Sol des constructions, après travaux, n'excèdent pas 90 m<sup>2</sup>,
  - que la Surface de Plancher n'excède pas 30 % de la Surface de Plancher des constructions dédiées à l'activité, lorsqu'il s'agit de logements de fonction.
- Les nouvelles constructions destinées à habitation peuvent être autorisées, à raison d'une construction maximum par unité foncière, à condition :

- qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone,
  - qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions destinées aux activités,
  - que la Surface de Plancher et l'emprise au sol des constructions, n'excèdent pas 90 m<sup>2</sup>, ni 30 % de la Surface de Plancher des constructions dédiées à l'activité.
- Les annexes rattachées aux constructions destinées à l'habitation peuvent être autorisés, à condition que leur Surface de Plancher et leur Emprise au Sol n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup>.

**De plus, dans le secteur UEb :**

- Les dépôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité logistique, et qu'ils soient réalisés sur des aires de stockage dédiées à cet effet.
- Les constructions temporaires liées à l'activité des chantiers sont autorisées, à condition que leur présence sur le site n'excède pas la durée de ceux-ci.
- Les panneaux et les centrales photovoltaïques sont autorisés à condition que les panneaux soient implantés sur les toitures des constructions, sur les ouvrages techniques ou en ombrière.

**De plus, dans le sous-secteur UEb1 :**

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et les bureaux sont autorisées, à condition qu'ils soient strictement liés à une activité logistique.
- La Surface de Plancher autorisée est de 350 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du sous-secteur UEb1.

**De plus, dans le sous-secteur UEb2 :**

- Les constructions destinées au commerce et à l'artisanat sont autorisés, à condition qu'elles soient nécessaires ou qu'elles participent au fonctionnement de la zone.
- La Surface de Plancher autorisée est de 50 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du sous-secteur UEb2.

**De plus, dans le sous-secteur UEb3 :**

- Les constructions et installations de toute nature, sont autorisées, dès lors qu'elles répondent à des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- La Surface de Plancher autorisée est de 50 000 m<sup>2</sup> pour l'ensemble du sous-secteur UEb3.

**ARTICLE UE3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

**Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

**De plus, dans les secteurs UEa et UEc :**

Pour les constructions destinées à l'habitation constituant des logements de fonctions, un seul accès, commun avec le bâtiment d'activité, est autorisé.

#### Dans le secteur UEa

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique de manière schématique la localisation des accès aux différents lots. Il conviendra de respecter les indications fournies, ainsi aucun nouvel accès débouchant sur la RD19 n'est autorisé.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

#### Dans le secteur UEa

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique l'organisation générale de la desserte de la zone d'activités et des différents lots. Il conviendra de respecter les indications fournies par l'OAP.

### **ARTICLE UE4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées après un prétraitement approprié si nécessaire selon les réglementations en vigueur et les directives des services techniques, gestionnaires des réseaux et services concédés.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

#### **Electricité, téléphone, télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

### **ARTICLE UE5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE UE6 – L’implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dans tous les secteurs :**

Pour les parties de façades présentant un accès par des camions, ou donnant sur une aire de chargement/déchargement, il devra être prévu un retrait suffisant afin de permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Les dispositions édictées ci-après ne s’appliquent pas aux abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui doivent être implantés en limite des voies.

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à la limite d’emprise de la RD19
- 5 mètres par rapport à la limite d’emprise des autres voies

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

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres par rapport à la limite d’emprise de la RN569
- 10 mètres par rapport à la limite d’emprise de l’emplacement réservé n° 2

### **Dans le secteur UEc :**

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 5 mètres par rapport à la limite d’emprise des voies.

## **ARTICLE UE7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d’au minimum 5 mètres.

## **ARTICLE UE8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

### *Dans les secteurs UEa et UEc :*

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres au minimum doit être prévue.

### *Dans le secteur UEb :*

Non réglementé

## **ARTICLE UE9 – L’emprise au sol des constructions**

---

### **Dans les secteurs UEa et UEc :**

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

Cette règle ne s’applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE UE10 – La hauteur maximale des constructions**

---

### **Dans toute la zone UE, y compris les secteurs et sous-secteurs qui la composent :**

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur édictées ci-après :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les éléments de superstructures lorsque le dépassement est motivé par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée dans les zones concernées par le risque d'inondation, lorsqu'il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

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

La hauteur totale des bâtiments ne peut excéder 15 mètres.

### **Dans le secteur UEc :**

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne peut excéder 15 mètres.

## **ARTICLE UE11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

### **Les toitures :**

#### *Dans les secteurs UEa et UEc :*

- Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.

#### *Dans le secteur UEb :*

- Les toitures doivent être en terrasses ou coques auto-portantes, mais l'association de couverture inclinée et de toiture plate est possible.
- Les toitures en pente doivent être dissimulées par un acrotère.
- Les souches de cheminée et les superstructures techniques doivent être dissimulées.

## **Aspect extérieur :**

### *Dans les secteurs UEa et UEc :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### *Dans le secteur UEb :*

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

## **Clôtures :**

### *Dans les secteurs UEa et UEc :*

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées d'une grille, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé d'un écran végétal.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou d'un muret, d'une hauteur de 60cm maximum, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

**Dans le secteur UEb :**

Les clôtures doivent être intégrées de façon harmonieuse au bâti ou aux plantations. Elles doivent être métalliques à claire-voie à l'exclusion de toute maçonnerie.

**ARTICLE UE12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

**Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

**Dans tous les secteurs :**

**Pour les constructions destinées à l'habitation :**

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

**Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :**

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

**Dans les secteurs UEa et UEc :**

**Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce :**

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 60 % de la Surface de Plancher.

**Pour les constructions destinées à l'industrie :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

**Dans le secteur UEb :**

**Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

**Pour les constructions destinées aux bureaux ou au commerce (hors restaurants) :**

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou au commerce (restaurants) :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restauration entamés.

Pour les constructions destinées aux services :

Il doit être créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

### **Stationnement des vélos :**

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées à l'industrie :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il présentera une capacité de stationnement minimale correspondant 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

**ARTICLE UE13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

**Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

De plus, la préservation des espaces verts, des oliveraies et des boisements existants définis au sein de l'OAP établie sur la zone d'activité de Camp Jouven (secteur UEa) devra être assurée.

**Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de :

- 3 emplacements pour les secteurs UEa et UEc et les sous-secteurs UEb1 et UEb3
- 4 emplacements pour le sous-secteur UEb2.

Le pôle routier n'est pas soumis à cette règle.

**Création/aménagement d'espaces verts :**

Dans les secteurs UEa et UEc :

La superficie espaces verts doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet. Ils doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

De plus, en accompagnement des clôtures longeant la RD19 et l'A51, une bande de 5 mètres de large doit être traitée par un aménagement paysager.

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

Dans le secteur UEb :

Les espaces verts reportés aux documents graphiques, comprenant le cas échéant des canaux accompagnés de leur ripisylve, doivent être préservés.

De plus, dans le sous-secteur UEb2, les abords des bureaux et du centre de vie doivent être aménagés et plantés.

## **ARTICLE UE14 – Le coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.



**TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**AUX ZONES A URBANISER**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone 1AU est localisée au quartier des Arènes.

Elle correspond à une zone d'urbanisation future, mixte, destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif.

Son urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de l'OAP établie pour cette zone.

En outre, des objectifs minimums en matière de création de logements locatifs sociaux doivent être respectés.

### ARTICLE 1AU.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les entrepôts.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'exploitation de carrières.
- Les dépôts divers.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### ARTICLE 1AU.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AU1 et des conditions fixées ci-après.

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1AU 1 sont admises sous réserve :
  - de la réalisation d'une ou plusieurs opération(s) d'ensemble à destination principale d'habitat et d'équipements d'intérêt collectifs,
  - d'une compatibilité avec les principes d'aménagement et d'urbanisation édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ce secteur (se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3),
  - que 50 %, à minima, de la Surface de Plancher destinée à l'habitat et que 50 % du nombre total de logements qui seront réalisés au sein de la zone soient affectés à des logements locatifs sociaux,
  - que 50 % des logements qui seront édifiés sur la zone soient réalisés sous forme d'habitats collectifs et que 50 % soient réalisés sous formes de villas individuelles, groupées ou non,
  - que les logements libres et les logements locatifs sociaux soient équitablement répartis entre les logements collectifs et les villas individuelles.

- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE 1AU.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

La localisation ainsi que les caractéristiques des voiries et des cheminements dédiés aux modes de déplacements doux devront être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP.

### **ARTICLE 1AU.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Les aménagements qui seront réalisés par l'aménageur devront être en adéquation avec les éléments inscrits au zonage d'assainissement.

#### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

De plus, un seul bassin de rétention/infiltration sera réalisé pour l'ensemble de la zone, en adéquation avec les indications fournies par l'OAP.

#### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

### **ARTICLE 1AU.5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE 1AU.6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées à l'exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

Les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum par rapport au muret de pierres sèches marquant la limite d'emprise des voies, le long de la rue de l'Enclos, du chemin des Arènes, et du chemin de la Gallière.

De plus, les constructions respecteront les principes d'alignement édictés au sein de l'OAP établie pour cette zone, notamment par rapport au chemin des Arènes.

### **ARTICLE 1AU.7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 1AU.8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus, une distance minimale de 3 mètres doit être prévue.

## **ARTICLE 1AU.9 – L’emprise au sol des constructions**

---

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.  
Cette disposition ne s’applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU.10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur des constructions doit être compatible avec les principes édictés au sein de l’OAP établie pour cette zone (*se référer au Tome 1 - pièce n°3*).

Les indications R+1 correspondent à une hauteur maximale de 7 mètres à l’égout du toit.

Les indications R+2 correspondent à une hauteur maximale de 9 mètres à l’égout du toit.

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural.

Ces dispositions ne s’appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AU.11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- L’éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain..

- Le faitage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

*Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

**Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

**Clôtures :**

Le muret en pierres sèches édifié le long du chemin de la Gallière et de la rue de l'Enclos devra être conservé, et les percements limités.

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

*Clôtures sur voies de desserte :*

Le long du chemin des Arènes, les clôtures seront nécessairement constituées par des grilles ou grillages rigides, masqués par une haie végétale.

A l'arrière du muret en pierres sèches édifié le long du chemin de la Gallière et de la rue de l'Enclos :

- les clôtures seront constituées par des grilles ou grillages rigides, masqués par une haie végétale, à l'arrière du muret
- le muret en pierre sèche pourra également être utilisé en tant que mur bahut ; dans ce cas il sera surmonté d'une grille rigide et l'arrière de la clôture ainsi formée sera accompagné d'une haie végétale.

Les autres clôtures sur voie doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

#### Clôtures en limites séparatives :

Pour les clôtures des limites séparatives, celles-ci doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

### **ARTICLE 1AU.12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

#### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la vocation des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

#### Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement minimum par logement locatif social créé
- 2 places de stationnement par logement créé, pour les autres catégories de logement

En plus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de :

- 2 places de stationnement par logement créé, pour les catégories autres que le logement locatif social

Ces places devront être équitablement réparties au sein de l'opération.

#### Pour les constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher

Pour les constructions destinées au commerce (hors restaurants) :

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

**Stationnement des vélos :**

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés

d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

*Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1AU.13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant.

Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

### **Création/aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs :**

La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher. Elle peut être répartie entre les jardins d'agrément privés accompagnant les constructions et les jardins / espaces verts collectifs, tel que prévu à l'OAP.

Les marges de recul prévues à l'article 1AU6 ci-dessus doivent être traitées en jardin d'agrément.

L'axe Nord/sud dédié aux modes de déplacements doux représenté graphiquement sur l'OAP sera accompagné d'un traitement végétal adapté, et notamment d'arbres de haute tige.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

**Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

**ARTICLE 1AU.14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUa

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone **2AUa** est localisée au quartier des Pélénches.

Elle correspond à une zone d'urbanisation future, mixte, destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif, dans le respect des principes édictés au sein de l'OAP établie pour cette zone.

Son urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble avec des objectifs de mixité sociale.

De plus, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU.

Elle comprend un secteur **2AUa-f2**, exposé au risque feu de forêt.

### ARTICLE 2AUa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Toute occupation et utilisation du sol sauf celles énumérées à l'article 2AUa.2.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### ARTICLE 2AUa.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitat, sans changement de destination ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, peuvent être autorisées à condition :
  - de ne pas augmenter le nombre de logements
  - que ces extensions et aménagements restent dans une limite de 50 % de la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU,
  - que la Surface de Plancher de la construction avant extension ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>.
  - que la Surface de Plancher totale de la construction après extension ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées sont autorisés, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE 2AUa.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun nouvel accès débouchant sur la RD19 autre que ceux, le cas échéant, précisés au sein de l'OAP établie sur ce secteur n'est autorisé.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Aucune nouvelle desserte autre que celles précisées au sein de l'OAP établie sur ce secteur n'est autorisée.

### **ARTICLE 2AUa.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

#### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, et uniquement dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'assainissement non collectif est autorisé. Les extensions des constructions existantes ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols précisée par la carte générale de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (*cf Tome 2 – pièce 5.4.2 Assainissement des eaux usées*).

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans

le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

**Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

**ARTICLE 2AUa.5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

**ARTICLE 2AUa.6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées à l'exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2AUa.7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum 4 mètres.

**ARTICLE 2AUa.8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 3 mètres au minimum doit être prévue.

## **ARTICLE 2AUa.9 – L’emprise au sol des constructions**

---

L’emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain.

Cette disposition ne s’applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Toutefois, dans les secteurs où la densité doit être maîtrisée au regard de la prise en compte du risque inondation et des arbres et bosquets significatifs, tels que précisés à l’OAP, l’emprise au sol ne peut dépasser 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 2AUa10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l’égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d’inondation, lorsqu’il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

## **ARTICLE 2AUa.11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

*Les toitures :*

- L’éclairage éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.

- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.
- Le faitage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

#### **Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

#### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

En bordure de la RD19, elles seront constituées d'un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.
- ou un mur de maçonnerie pleine, d'aspect et de couleur s'intégrant dans le paysage urbain.

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

## **ARTICLE 2AUa.12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions destinées à l'artisanat :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (hors restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :*

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### *Pour les destinés aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature et la fréquentation l'équipement.

## **ARTICLE 2AUa.13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

De plus, la préservation des espaces verts, des oliveraies et des boisements existants définis au sein de l'OAP établie sur la zone devra être assurée.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant.

Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

### **Création/aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs :**

La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher.

La marge de recul prévue à l'article 2AUa6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

## **ARTICLE 2AUa.14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUb

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone 2AUb est localisée au quartier des Aréniers.

Elle correspond à une zone d'urbanisation future, mixte, destinée à accueillir principalement de l'habitat et des équipements d'intérêt collectif.

Son urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble avec des objectifs de mixité sociale.

De plus, son ouverture à l'urbanisation nécessite une modification ou une révision du PLU qui comprendra une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### ARTICLE 2AUb.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Toute occupation et utilisation du sol autres que celles énumérées à l'article 2AUb.2.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### ARTICLE 2AUb.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, seuls peuvent être autorisés :

- Les aménagements et l'extension mesurée des constructions existantes destinées à l'habitat, sans changement de destination, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, peuvent être autorisées à condition :
  - de ne pas augmenter le nombre de logements,
  - que ces extensions et aménagements restent dans une limite de 50 % de la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU,
  - que la Surface de Plancher de la construction avant extension ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>.
  - que la Surface de Plancher totale de la construction après extension ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées sont autorisés, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics.
- L'exploitation agricole des terrains cultivables est autorisée à condition qu'elle ne génère aucune nouvelle construction.
- Les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## **ARTICLE 2Aub.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, aucun nouvel accès ne sera créé, sauf s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, aucune nouvelle desserte ne sera créée, sauf si elles sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

## **ARTICLE 2Aub.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, et uniquement dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, l'assainissement non collectif est autorisé. Les extensions des constructions existantes ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols précisée par la carte générale de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (*cf Tome 2 – pièce 5.4.2 Assainissement des eaux usées*).

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans

le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

**Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

**Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

**ARTICLE 2Aub.5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

**ARTICLE 2Aub.6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées à l'exception des abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 2Aub.7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum 3 mètres.

**ARTICLE 2Aub.8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 3 mètres au minimum doit être prévue.

**ARTICLE 2Aub.9 – L'emprise au sol des constructions**

---

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 40 % de la superficie du terrain. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2Aub.10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines).

## **ARTICLE 2Aub.11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- L'éclaircissement éventuel des combles doit être assuré par des ouvertures dont la surface totale ne peut excéder le tiers de la surface de la toiture.
- Les chiens-assis sont interdits.
- Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.
- Le faîtage le plus long doit être orienté parallèlement ou perpendiculairement par rapport à la voie de desserte.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.

- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.

### **Equipements extérieurs :**

Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment et tenir compte de la volumétrie des constructions voisines.

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique. En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale et urbaine (cf. aspect extérieur).

De plus, les climatiseurs doivent être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

En façade, les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées par un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

Pour les clôtures des limites séparatives, celles-ci doivent être constituées par :

- un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

## **ARTICLE 2Aub.12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d’aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s’ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Ces espaces peuvent être créés sur les parties privatives non clôturées (PPNC).

Il n’est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées à l’habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

#### *Pour les constructions destinées à l’artisanat ou à la fonction d’entrepôt:*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées à l’hébergement hôtelier :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 40 % de la Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (hors restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

#### *Pour les constructions destinées au commerce (restaurants uniquement) :*

Il doit être créé une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics ou d’intérêt collectif :*

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature et la fréquentation l’équipement.

## **ARTICLE 2Aub.13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L’implantation des constructions et l’aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l’objet d’un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l’espace environnant.

Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.  
Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

**Création/aménagement d'espaces verts, d'aires de jeux et de loisirs :**

La superficie de ces espaces doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet et équivalente au minimum à 30 % de la Surface de Plancher.

La marge de recul prévue à l'article 2AUB6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément.

Les jardins, espaces verts ainsi que les aires de jeux et de loisirs doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

**Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

**ARTICLE 2AUB.14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.



## **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUEa**

### **Caractère et vocation de la zone**

---

La zone AUEa est localisée au quartier Camp Jouven.

Elle a pour vocation à accueillir des activités économiques et des équipements collectifs, dans la continuité de la zone UEa.

Elle correspond aux espaces partiellement bâtis mais insuffisamment équipés en réseau viaire, réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de l'équipement de la zone, dont l'organisation générale est précisée à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

### **ARTICLE AUEa.1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

---

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir
- Le stationnement de caravanes isolées
- L'exploitation de carrières
- Les dépôts divers
- Les piscines
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### **ARTICLE AUEa.2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article AUEa1 et des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles soient liées ou compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone,
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage,
  - que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site
  - qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées, ou aux équipements d'infrastructure.
- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les aménagements et les extensions mesurées des constructions existantes destinées à l'habitation peuvent être autorisés, à condition :

- qu'elles n'impliquent ni changement de destination, ni augmentation du nombre de logements,
- que la Surface de Plancher et l'Emprise au Sol des constructions, après travaux, n'excèdent pas 90 m<sup>2</sup>,
- que la Surface de Plancher n'excède pas 30 % de la Surface de Plancher des constructions dédiées à l'activité, lorsqu'il s'agit de logements de fonction.
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation peuvent être autorisées, à raison d'une construction maximum par unité foncière, à condition :
  - qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités autorisées dans la zone,
  - qu'elles soient intégrées dans le volume des constructions destinées aux activités,
  - que la Surface de Plancher et l'Emprise au Sol des constructions, n'excèdent pas 90 m<sup>2</sup>, ni 30 % de la Surface de Plancher des constructions dédiées à l'activité.
- Les annexes rattachées aux constructions destinées à l'habitation peuvent être autorisés, à condition que leur Surface de Plancher et leur emprise au sol n'excèdent pas 20 m<sup>2</sup>.
- En l'attente de l'équipement de la zone, les aménagements, nouvelles constructions et extensions ne pourront être autorisées qu'à condition :
  - qu'elles ne nécessitent pas d'être alimentées en eau potable ou qu'elles ne nécessitent pas de besoins supplémentaires en eau potable si elles ne sont pas raccordées au réseau public de distribution d'eau potable
  - qu'elles ne génèrent pas d'eaux usées supplémentaires si elles ne sont pas raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE AUEa.3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique de manière schématique la localisation des accès aux différents lots. Il conviendra de respecter les indications fournies, ainsi aucun nouvel accès débouchant sur la RD19 n'est autorisé.

Pour les constructions destinées à l'habitation constituant des logements de fonctions, un seul accès, commun avec le bâtiment d'activité, est autorisé.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique l'organisation générale de la desserte de la zone d'activités et des différents lots. Il conviendra de respecter les indications fournies par l'OAP.

#### **ARTICLE AUEa.4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

##### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

##### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Pour les constructions existantes non raccordables au réseau public d'assainissement, et dans l'attente de l'équipement de la zone uniquement, l'assainissement non collectif est autorisé. Les extensions des constructions existantes ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols précisée par la carte générale de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (*cf Tome 2 – pièce 5.4.2 Assainissement des eaux usées*).

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation. L'évacuation des eaux industrielles peut être subordonnée à un pré-traitement et à l'établissement éventuel d'une convention de rejet.

Toutes les eaux usées devant être dirigées vers des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation le seront par des canalisations souterraines.

##### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes).

##### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

#### **ARTICLE AUEa5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet

#### **ARTICLE AUEa6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 10 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD19
- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des autres voies

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui doivent être implantés en limite des voies.

#### **ARTICLE AUEa7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum 5 mètres.

#### **ARTICLE AUEa8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres au minimum doit être prévue.

#### **ARTICLE AUEa9 – L'emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol des constructions ne peut dépasser 50 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE AUEa10 – La hauteur maximale des constructions**

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne peut excéder 10 mètres.

Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée dans les zones concernées par le risque d'inondation, lorsqu'il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les superstructures ponctuelles lorsqu'elles sont motivés par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE AUEa11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### *Les toitures :*

- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d’une voie publique, doivent présenter une unité d’aspect.
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s’harmoniser entre elles et avec l’environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l’annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d’ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc..., doivent s’intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s’intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l’environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l’annexe n°2 du présent règlement.

Les clôtures sur voie de desserte doivent être constituées d’une grille, d’un grillage ou d’un barreaudage, doublé d’un écran végétal.

Les clôtures des limites séparatives doivent être constituées :

- d'un grillage doublé ou non d'un écran végétal,
- ou d'un muret, d'une hauteur maximum de 60 cm, surmonté d'un système à claire-voie, d'un grillage ou d'un barreaudage, doublé ou non d'un écran végétal.

## **ARTICLE AUEa12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

*Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement.

*Pour les constructions destinées à l'artisanat ou à la fonction d'entrepôt :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

*Pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce :*

La superficie totale des aires de stationnement doit être équivalente à 60 % de la Surface de Plancher.

*Pour les constructions destinées à l'industrie :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

*Pour les constructions et installations destinées aux services ainsi que celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

### **Stationnement des vélos :**

*Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :*

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

*Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

*Pour les constructions destinées à l'industrie :*

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il présentera une capacité de stationnement minimale correspondant 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE AUEa13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

De plus, la préservation des espaces verts, des oliveraies et des boisements existants définis au sein de l'OAP établie sur la zone devra être assurée.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

### **Création/aménagement d'espaces verts :**

La superficie des espaces verts doit être d'au minimum 10 % de l'assiette foncière du projet. Ils doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles aux véhicules automobiles.

De plus, en accompagnement des clôtures longeant la RD19, une bande de 5 mètres de large doit être traitée par un aménagement paysager.

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

## **ARTICLE AUEa14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUEb

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone **1AUEb** est localisée dans le prolongement de la zone d'activités de CLESUD. Elle correspond à une zone d'urbanisation future, qui a pour vocation à accueillir de nouvelles activités économiques dédiées à la logistique et, le cas échéant, une extension du Chantier de Transport Combiné.

Son urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de l'OAP établie pour cette zone.

### ARTICLE 1AUEb1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- L'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- L'exploitation de carrières.
- Les dépôts divers, sauf ceux autorisés en secteur 1AUEb.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'habitat.
- Les piscines.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.
- Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable délimité aux documents graphiques et en annexe du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### ARTICLE 1AUEb2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

Sont admises les constructions ou installations de toutes natures, sous réserve des interdictions énumérées à l'article 1AUEb et des conditions fixées ci-après :

- Les installations classées soumises à autorisation ou déclaration sont autorisées, à condition :
  - qu'elles soient liées ou compatibles avec la vocation et le fonctionnement de la zone,
  - qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage,
  - que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition :
  - qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
  - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site

- qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées, ou aux équipements d'infrastructure.

- Les ouvrages techniques et les constructions ou installations qui y sont liées, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou au fonctionnement de la zone.
- Les dépôts sont autorisés, à condition qu'ils soient liés à une activité logistique, et qu'ils soient réalisés sur des aires de stockage dédiées à cet effet.
- Les constructions temporaires liées à l'activité des chantiers sont autorisées, à condition que leur présence sur le site n'excède pas la durée de ceux-ci.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt et les bureaux sont autorisées, à condition qu'ils soient strictement liés à une activité logistique.
- Les constructions et installations de toute nature, sont autorisées, dès lors qu'elles répondent à des impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Les panneaux et les centrales photovoltaïques sont autorisés à condition que les panneaux soient implantés sur les toitures des constructions, sur les ouvrages techniques ou en ombrière.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- Dans le périmètre de protection du captage d'eau potable délimité aux documents graphiques et en annexe du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **ARTICLE 1AUEb3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

---

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Aucun nouvel accès débouchant sur la RN569 n'est autorisé.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation indique de manière schématique la localisation de l'accès à l'espace spécifiquement dédié aux activités logistiques ; il conviendra de s'y référer.

#### **Desserte :**

Les destinations et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie qui les dessert.

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation donne des indications concernant la desserte de l'espace spécifiquement dédié aux activités logistiques ; il conviendra de s'y référer.

### **ARTICLE 1AUEb4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

---

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Toutes les eaux usées devront être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs collectifs de traitement et d'évacuation.

En application de l'article L1331-10 du Code de la Santé Publique, le déversement dans le réseau public d'assainissement d'eaux usées non domestiques (industrielles,...) est soumis à autorisation.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées après un prétraitement approprié si nécessaire selon les réglementations en vigueur et les directives des services techniques, gestionnaires des réseaux et services concédés.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

### **Electricité, téléphone, télécommunications**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol.

## **ARTICLE 1AUEb5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE 1AUEb6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

Les constructions doivent être implantées avec un recul minimal de :

- 50 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RN569

Pour les parties de façades présentant un accès par des camions, ou donnant sur une aire de chargement/déchargement, il devra être prévu un retrait suffisant afin de permettre la manœuvre et le stationnement des véhicules en dehors des voies publiques.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas aux abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui doivent être implantés en limite des voies.

## **ARTICLE 1AUEb7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

En compatibilité avec l'OAP définie pour cette zone, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite Nord de la zone.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres dans les autres cas.

### **ARTICLE 1AUEb8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUEb9 – L’emprise au sol des constructions**

---

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AUEb10 – La hauteur maximale des constructions**

---

La hauteur totale des bâtiments ne peut excéder 15 mètres.

Toutefois, ne sont pas soumis à cette règle :

- les éléments de superstructures lorsque le dépassement est motivé par des impératifs techniques ou fonctionnels.
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

### **ARTICLE 1AUEb11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords**

---

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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.

#### **Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire dans la composition générale de la rue.

#### **Les toitures :**

- Les toitures doivent être en terrasses ou coques auto-portantes, mais l’association de couverture inclinée et de toiture plate est possible.
- Les toitures en pente doivent être dissimulées par un acrotère.
- Les souches de cheminée et les superstructures techniques doivent être dissimulées.

#### **Aspect extérieur :**

- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

### **Clôtures :**

Les clôtures doivent être intégrées de façon harmonieuse au bâti ou aux plantations. Elles doivent être métalliques à claire-voie à l'exclusion de toute maçonnerie.

## **ARTICLE 1AUEb12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Stationnement des véhicules :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations ainsi que les zones de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

#### *Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

#### *Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôt :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

#### *Pour les constructions destinées aux bureaux ou au commerce (hors restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

#### *Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, ou au commerce (restaurants) :*

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restauration entamés.

#### *Pour les constructions destinées aux services :*

Il doit être créé trois places de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher entamés.

### **Stationnement des vélos :**

*Pour les constructions destinées aux bureaux :*

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

*Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial :*

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

*Pour les constructions destinées aux services publics :*

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

## **ARTICLE 1AUEb13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

### **Prise en compte de la végétation existante :**

En compatibilité avec l'OAP établie pour ce secteur :

- les caractéristiques naturelles de la ripisylve du Canal des Martigues seront préservées sur une largeur minimale de 5 mètres mesurée depuis le bord des berges,
- la marge de recul par rapport à la RN569 préservera ses caractéristiques naturelles et la haie existante en bordure de la voie sera préservée.

### **Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de :

- 3 emplacements pour les aires de stationnement rattachées aux bâtiments liés à la logistique.

Les aires de stationnement liées au développement du chantier de transport combiné ne sont pas soumises à cette règle.

### **Création/aménagement d'espaces verts :**

Une haie mixte d'une largeur minimale de 10 mètres sera créée au Nord de la zone (limite de zone au contact avec la Réserve Naturelle), selon les indications fournies par l'OAP.

### **Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

## **ARTICLE 1AUEb14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet.



**TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES**  
**A LA ZONE AGRICOLE**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone A correspond aux secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 2 secteurs :

- **Le secteur A-f1** particulièrement exposé au risque feu de forêt
- **Le secteur Aj** correspondant aux espaces dédiés aux jardins familiaux , comprenant 2 sous-secteurs :
  - **Le sous-secteur Aja**
  - **Le sous-secteur Ajb**

### ARTICLE A1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles précisées l'article A2 est interdite.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances, délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, dans les zones rouge (R) et bleu (B) du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

#### **De plus, dans le sous-secteur A-f1 :**

Toute nouvelle construction est interdite.

### ARTICLE A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

---

#### **Dans la zone A, y compris les secteurs qui la composent :**

- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent ;
- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou à des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

#### **De plus, dans la zone A (hors secteur A-f1) :**

Seuls peuvent être autorisés :

- Les nouvelles constructions et installations, à condition d'être strictement nécessaires à l'exploitation agricole
- 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, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes légalement autorisées destinées à l'habitation, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, ainsi que les annexes, à condition :
  - que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (hors piscines), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'Emprise au Sol, après travaux
  - que la Surface de Plancher de la construction avant extension ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
  - que le(s) projet(s) ne vise(nt) pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU
  - que les annexes non adossées à l'habitation soient limitées à une seule annexe par habitation et à une Emprise au Sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, qu'elles soient implantées à une distance de 15 mètres maximum de l'habitation et sur la même unité foncière que celle-ci
- Les piscines peuvent être autorisées, à condition :
  - qu'elles soient situées sur la même unité foncière qu'une habitation légalement autorisée
  - qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation
  - que leur Emprise au Sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
- Le changement de destination d'une construction existante pour une destination agricole uniquement.
- Les dépôts et stockages de terre, de matières et matériaux à condition d'être justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

### **De plus, dans le secteur A-f1 :**

Seuls peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes légalement autorisées destinées à l'habitation, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, ainsi que les annexes, à condition :
  - que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (hors piscines), n'excèdent pas 250 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'Emprise au Sol, après travaux
  - que la Surface de Plancher de la construction avant extension ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
  - que le(s) projet(s) ne vise(nt) pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU

- que les annexes non adossées à l'habitation soient limitées à une seule annexe par habitation et à une Emprise au Sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, qu'elles soient implantées à une distance de 15 mètres maximum de l'habitation et sur la même unité foncière que celle-ci
- Les piscines peuvent être autorisées, à condition :
  - qu'elles soient situées sur la même unité foncière qu'une habitation légalement autorisée
  - qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation
  - que leur Emprise au Sol ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
- Le changement de destination d'une construction existante pour une destination agricole uniquement.
- Les dépôts et stockages de terre, de matières et matériaux à condition d'être justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.
- Les ICPE rattachées à une exploitation agricole existante uniquement peuvent être autorisées à condition qu'elles ne présentent pas un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

**De plus, dans le sous-secteur Aja :**

Seul peut être autorisé, dans le cadre des « jardins familiaux », la construction d'un bâtiment nécessaire au stockage des outils pour l'ensemble du secteur, à condition que son emprise au sol ne dépasse pas 150 m<sup>2</sup>.

**De plus, dans le sous-secteur Ajb :**

Seuls peuvent être autorisés les abris de jardins nécessaires au stockage des outils agricoles, dans la limite d'un abri par lot et à condition que l'emprise au sol de chaque abri ne dépasse pas 5 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE A3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

### **Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs qui la composent :**

#### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou de risque pour la circulation générale.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **Desserte :**

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin ainsi que de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

### **De plus, dans le secteur A-f1 :**

Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être reliées à une voie ouverte à la circulation publique dont la chaussée doit :

- mesurer au moins 5 mètres de large en tout point
- être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- avoir une hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres au minimum;
- avoir un rayon en plan des courbes supérieur à 8 mètres.

Les constructions et installation autorisées devront également être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une aire de retournement au gabarit adapté pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

## ARTICLE A4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Dès la mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux dont la destination nécessite une alimentation en eau potable est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

En l'absence du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions du zonage d'assainissement peut être installé.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols précisée par la carte générale de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (*cf Tome 2 – pièce 5.4.2 Assainissement des eaux usées*).

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

## **ARTICLE A5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

## **ARTICLE A6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

### **Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs qui la composent :**

#### **Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expressives et voies classées à grande circulation :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres par rapport à l'axe de l'A54
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RN569
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD69
- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD113

Conformément au code de l'urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole observeront toutefois une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de l'A54, de la RN569, de la RD69 et de la RD113,
- Il peut être dérogé à cette règle pour les serres uniquement, à condition qu'elles respectent une distance minimale de 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des mêmes voies.

#### **Dispositions applicables aux abords des autres voies :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 5 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies ouvertes à la circulation générale. De plus, les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 10 mètres de l'axe des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux abris à conteneurs destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limites actuelles ou futures des voies et emprises publiques.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**De plus, dans le secteur A-f1 :**

Les constructions et installations autorisées doivent être situées à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique dont la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large.

**Dans le secteur Aj :**

Les abris de jardin doivent être implantés en retrait d'au minimum 4 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées.

**ARTICLE A7 – L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

---

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans la zone A et le secteur A-f1:**

Les constructions doivent être implantées à une distance des limites séparatives d'au minimum :

- 10 mètres pour les bâtiments destinés à l'exploitation agricole
- 5 mètres pour les autres bâtiments

**Dans le secteur Aj :**

Non réglementé.

**ARTICLE A8 – L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

---

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres au minimum doit être respectée.

Cette disposition ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Sauf impératif technique, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

Les annexes et les piscines liées aux constructions destinées à l'habitat seront situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal de celles-ci.

## **ARTICLE A9 – L’emprise au sol des constructions**

---

### **Dans la zone A, y compris les secteurs qui la composent:**

- L’emprise au sol des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif n’est pas règlementée.

### **De plus, dans la zone A et le secteur A-f1 :**

- L’emprise au sol des constructions destinées à l’habitation n’excèdera pas 250 m<sup>2</sup>, annexes comprises.
- L’emprise au sol des annexes non adossées à l’habitation n’excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.
- L’emprise au sol des piscines est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

### **De plus, dans le sous-secteur Aja :**

Une seule construction sera autorisée, dans la limite d’une emprise au sol maximale de 150 m<sup>2</sup>.

### **De plus, dans le sous-secteur Ajb :**

L’emprise au sol des abris de jardin groupés dans le cadre d’opérations de « jardins familiaux » est limitée à 5m<sup>2</sup> par lot.

## **ARTICLE A10 – La hauteur maximale des constructions**

---

### **Dans la zone A et le secteur A-f1 :**

La hauteur à l’égout du toit des bâtiments ne peut excéder :

- 7 mètres pour les bâtiments destinés à l’habitat,
- 10 mètres pour les autres constructions destinées à l’exploitation agricole.

Une tolérance maximale d’1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d’ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d’inondation, lorsqu’il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l’aménagement ou l’extension d’un bâtiment existant, d’une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif. La hauteur ne devra toutefois pas porter préjudice aux paysages environnants.

### **Dans le secteur Aj :**

La hauteur à l’égout du toit des bâtiments ne peut excéder 3 mètres.

## ARTICLE A11 – L’aspect extérieur des constructions et l’aménagement de leurs abords

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 paysagères.

### **11.1 Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s’inscrire harmonieusement dans leur environnement.

#### **Dans l’ensemble des secteurs, sauf le secteur Aj :**

##### *Les toitures :*

- Les matériaux doivent respecter l’aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l’environnement urbain immédiat.
- L’emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d’en limiter l’impact visuel proche et lointain.

##### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d’un bâtiment ou d’un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d’une voie publique, doivent présenter une unité d’aspect.
- L’emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s’harmoniser entre elles et avec l’environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l’annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d’une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d’ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s’intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

##### *Equipements extérieurs :*

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas d’impossibilité technique, ils doivent faire l’objet d’une bonne intégration architecturale.

#### **Dans le secteur Aj :**

Par leur aspect extérieur, les abris de jardin ne doivent en aucun cas prendre l’aspect d’une maison d’habitation (ouvertures, matériaux...).

## **11.2 Clôtures :**

### **Dans la zone A et le secteur A-f1 :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

Les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte et en limite séparative doivent être constituées par des clôtures 3 fils ou un grillage, doublé ou non d'un écran végétal uniquement

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

### **Dans le sous-secteur Aja :**

Les clôtures doivent être constituées :

- par un dispositif grillagé d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.
- et/ou ou par une palissade en bois d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

### **Dans le sous-secteur Ajb :**

Les clôtures doivent être constituées par un dispositif grillagé d'une hauteur maximale de 1,5 mètre.

## **11.3 Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°) :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

## **ARTICLE A12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

### **Dans la zone A et le secteur A-f1 :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

Il n'est pas exigé de place de stationnement pour les constructions autres que celles décrites ci-dessous.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que ceux destinés à l'exploitation agricole :

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature de l'équipement et de sa fréquentation.

**Dans le secteur Aj :**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de la fréquentation des jardins familiaux doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation générale.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

**ARTICLE A13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

**Dans l'ensemble de la zone A, y compris les secteurs qui la composent :**

**Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les formations végétales de type haie bocagère *repérées aux documents graphiques* devront être conservées.

Si l'arrachage de tout ou partie d'une haie bocagère s'avérait nécessaire (en cas d'adaptation aux pratiques culturales, travaux d'infrastructure, état phytosanitaire des végétaux, par exemple) la replantation de nouveaux sujets, à linéaire équivalent à celui arraché, sera exigé. La replantation pourra être réalisée sur la même parcelle, ou sur une autre.

Elle peut être composée de cyprès ou de peupliers.

La distance de plantation entre les arbres de haute tige devra être sensiblement similaire à celle généralement observée sur les autres haies de même typologie.

Cette disposition ne s'applique pas si l'arrachage est uniquement lié à la création d'un accès.

Afin de maintenir et de renforcer la biodiversité, les haies bocagères/brise-vent peuvent également être composées de :

Ligneux hauts : Chêne vert (*Quercus ilex*), Chêne pubescent (*Quercus pubescens*), Micocoulier de Provence (*Celtis australis*), Peuplier blanc (*Populus alba*), Frêne à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia*), Saule blanc (*Salix alba*)

Ligneux bas : Petit Orme (*Ulmus minor*), Noisetier (*Coryllus avellana*), Prunellier (*Prunus spinosa*), Aubépine à un style (*Crataegus monogyna*), Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*), Sureau noir (*Sambucus nigra*), Erable de Montpellier (*Acer monspessulanum*), Buplèvre en buisson (*Bupleurum fruticosum*), Laurier-sauce (*Laurus nobilis*), Troëne (*Ligustrum vulgare*), Chèvrefeuille des Baléares (*Lonicera implexa*), Saule cendré (*Salix cinerea*), Saule marsault (*Salix caprea*), Genêt d'Espagne (*Spatium junceum*)

L'utilisation d'espèces exotiques envahissantes est interdite.

Les principales sont : Mimosa (*Acacia dealbata*), Erable negundo (*Acer negundo*), Ailanthé (*Ailanthus altissima*), Arbre aux papillons (*Buddleja davidii*), Chèvrefeuille du Japon (*Lonicera japonica*), Luzerne en arbre (*Medicago arborea*), Robinier faux-acacia (*Robinia pseudoacacia*), Buisson ardent (*Pyracantha coccinea*), ....

Les formations végétales constituant la ripisylve naturelle de la Touloubre ou des autres cours d'eau affluents repérées aux documents graphiques devront être préservées tout en étant régulièrement entretenues.

**Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant.

Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires.

Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

**Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l'art. L151-19 du CU :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

**Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

**De plus, dans le secteur A-f1 :**

En raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivants, plantés sous forme de haies sont interdits :

- les Bambous, les Cyprès, les Fusains, le Laurier noble, le Laurier rose, le Laurier tin, les Mimosas, les Thuyas.

Par ailleurs, il est recommandé d'éviter d'utiliser ces mêmes espèces, en individus isolés.

**ARTICLE A14 – Le coefficient d'occupation du sol**

---

Sans objet

**TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A**  
**LA ZONE NATURELLE ET FORESTIERE**



## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère et vocation de la zone

---

La zone N correspond aux secteurs 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, de l'existence d'une exploitation forestière ou, tout simplement, de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 4 secteurs :

- **le secteur Na** correspondant aux espaces naturels soumis à une protection stricte en raison de ses qualités paysagères, forestières écologiques comprenant 1 sous-secteur :
  - **le sous-secteur Na-f1**, particulièrement exposé au risque feu de forêt.
- **le secteur Nb** correspondant à un espace naturel où l'implantation d'activités de loisirs et d'équipements publics compatibles avec l'aspect naturel de la zone, ainsi que l'extension de bâtiments destinés aux activités de loisirs et de restauration, est autorisée, comprenant 1 sous-secteur :
  - **le sous-secteur Nb-f1**, particulièrement exposé au risque feu de forêt.
- **le secteur Nc-f1** correspondant à un espace naturel où les constructions et installations nécessaires aux services publics (déchetterie) ainsi que les dispositifs de production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux solaires au sol (panneaux photovoltaïques) sont autorisés. Le secteur est particulièrement exposé au risque feu de forêt
- **le secteur Nd-f1** correspondant à un espace naturel réservé à la création d'un cimetière paysager, intégré à l'environnement. Le secteur est particulièrement exposé au risque feu de forêt

### ARTICLE N1 – Occupations et utilisations du sol interdites

---

#### **Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs et sous-secteurs qui la composent :**

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles précisées l'article N2 est interdite.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances, délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupations et d'utilisations du sol interdites à l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, dans les zones rouge et bleues du PPRI, les clôtures constituées de murs ou de murets sont interdites.

#### **De plus, dans le sous-secteur Na-f1 :**

Les nouvelles constructions, et notamment les bâtiments utiles aux secours, à la gestion de crise et les ERP, sont interdits.

## **ARTICLE N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières**

### **Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs et sous-secteurs qui la composent :**

- Les installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements de sol peuvent être autorisés, à condition qu'ils soient liés à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, ou à des équipements d'infrastructure et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure. Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètre d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètre au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 3 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

### **De plus, dans le secteur Na, hors sous-secteur Na-f1 :**

- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

### **De plus, dans le secteur Na, y compris le sous-secteur Na-f1 :**

- L'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes légalement autorisées destinées à l'habitation, sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements, ainsi que les annexes, sont autorisés à condition :
  - que l'ensemble des constructions édifiées sur l'unité foncière (habitation principale et annexes), n'excèdent pas 150 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher et d'emprise au sol, après travaux
  - que la Surface de Plancher de la construction avant extension ne soit pas inférieure à 70 m<sup>2</sup>
  - que le(s) projet(s) ne vise pas à augmenter de plus de 30 % la Surface de Plancher existante à la date d'exécution du PLU

- que les annexes non adossées à l'habitation soient limitées à une seule annexe par habitation et à une Emprise au Sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, qu'elles soient implantées à une distance de 15 m maximum de l'habitation et sur la même unité foncière que celle-ci.
- Les piscines peuvent être autorisées, à condition :
  - qu'elles soient situées sur la même unité foncière qu'une habitation légalement autorisée
  - qu'elles soient situées à une distance maximale de 15 m par rapport à l'habitation
  - que leur nombre soit limité à une piscine par habitation
  - que leur surface ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>
- Les ICPE peuvent être autorisées à condition qu'elles ne présentent pas un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie

**De plus, dans le secteur Nb, hors sous-secteur Nb-f1 :**

- Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les aménagements légers destinés aux activités sportives et de loisirs ainsi que ceux nécessaires à la gestion de la fréquentation du site sont autorisés ; les aménagements devront s'intégrer au site par un traitement paysager adapté.
- La construction d'équipements publics à vocation sportive (vestiaires, tribunes et halle des sports multi-activités et de loisirs) à « Mary-Rose ».
- La construction d'un logement destiné au gardiennage des mêmes équipements sportifs.
- L'extension des constructions destinées aux activités de loisirs et de restauration peut être autorisée à « Mary Rose », à condition que l'Emprise au Sol de l'ensemble des constructions ne dépasse pas 1125 m<sup>2</sup>.
- Dans le secteur concerné par la protection du captage d'eau potable délimité aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions de l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales. Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

**De plus, dans le sous-secteur Nb-f1 :**

- Les aménagements légers destinés aux activités sportives et de loisirs ainsi que ceux nécessaires à la gestion de la fréquentation du site sont autorisés, à condition de ne pas générer de surface de plancher. Les aménagements devront s'intégrer au site par un traitement paysager adapté.

**De plus, dans le secteur Nc-f1 :**

- Les constructions et installations liées à la déchetterie.
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux solaires au sol (panneaux photovoltaïques), à conditions que les constructions soient limitées aux seuls locaux techniques, de taille limitée, et que soit prévue la possibilité d'une remise en état naturel du site après exploitation.

**De plus, dans le secteur Nd-f1 :**

- Les constructions et installations nécessaires à la réalisation et au fonctionnement d'un cimetière sont autorisées, à condition qu'elles s'insèrent harmonieusement dans le cadre naturel du site et qu'un aménagement paysager de qualité soit réalisé.

### **ARTICLE N3 – Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

#### **Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs et sous-secteurs qui la composent :**

##### **Accès :**

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou de risque pour la circulation générale.

Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

##### **Desserte :**

Les constructions ou installations doivent présenter les caractéristiques de desserte nécessaires permettant de répondre à leur destination et leur besoin ainsi que de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

#### **De plus, dans les secteurs Nb, Nc-f1, Nd-f1 et le sous-secteur Na-f1 :**

Les nouvelles constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être reliées à une voie ouverte à la circulation publique dont la chaussée doit :

- mesurer au moins 5 mètres de large en tout point
- être susceptible de supporter un véhicule de 16 tonnes dont 9 sur l'essieu arrière;
- avoir une hauteur libre sous ouvrage de 3,5 mètres au minimum;
- avoir un rayon en plan des courbes supérieur à 8 mètres.

Les constructions et installations autorisées devront également être situées à moins de 30 mètres de la voie ouverte à la circulation publique, et accessibles à partir de celle-ci par une voie carrossable d'une pente égale au plus à 15 %, d'une largeur supérieure ou égale à 3 mètres, d'une longueur inférieure à 30 mètres.

Si la voie est une impasse, elle doit comporter en son extrémité une aire de retournement au gabarit adapté pour les engins de secours et de lutte contre l'incendie.

### **ARTICLE N4 – Les conditions de desserte des terrains par les réseaux**

#### **Eau potable :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que

celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Dès la mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux dont la destination nécessite une alimentation en eau potable est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Dans les secteurs Nb et Nd-f1 :

Les ERP seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

### **Assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Toutes les eaux usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement et d'évacuation conformes à la réglementation et aux éventuelles contraintes particulières qui pourraient être imposées par les services compétents.

En l'absence du réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement non collectif, dans le respect de la réglementation en vigueur et des prescriptions du zonage d'assainissement peut être installé.

Les extensions des constructions existantes ainsi que les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'en fonction de l'aptitude des sols précisée par la carte générale de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (*cf Tome 2 – pièce 5.4.2 Assainissement des eaux usées*).

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Concernant le rejet des eaux de vidange des piscines, un dispositif permettant la neutralisation de l'agent désinfectant est nécessaire. Le rejet de ces eaux doit se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après ce traitement et après accord du gestionnaire de ce réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

Le rejet des eaux de lavage des filtres de piscine doit se faire dans le réseau d'assainissement des eaux usées dans la mesure du possible. A défaut, le rejet de ces eaux peut se faire soit dans le réseau d'assainissement des eaux pluviales après une décantation préalable et après accord du gestionnaire du réseau, soit par infiltration spécifique sur le terrain.

### **Assainissement des eaux pluviales :**

Se référer à l'article 11 des dispositions générales du présent règlement et à la carte du zonage d'assainissement des eaux pluviales (*Tome 2 – Annexes*).

### **Electricité, téléphone, télécommunications :**

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique et aux câbles téléphoniques est obligatoire, sauf en cas d'impossibilité technique liée à la nature du sol ou quand cela rentre en contradiction avec les dispositions spécifiques liées aux zones inondables.

### **ARTICLE N5 – Caractéristiques des terrains**

---

Sans objet.

### **ARTICLE N6 – L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

---

#### **Dans l'ensemble de la zone N, y compris les secteurs et sous secteurs qui la composent :**

#### **Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expresses et voies classées à grande circulation :**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de :

- 75 mètres par rapport à l'axe de la RD69

Conformément au code de l'urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière existantes observeront toutefois une distance minimale de :

- 25 mètres par rapport à la limite d'emprise de la RD69.

#### **Dispositions applicables aux abords des autres voies :**

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 5 mètres de l'alignement actuel ou futur de l'emprise des voies publiques ou privées à l'exception des abris à containers destinés à la collecte des déchets ménagers qui devront être implantés en limite de l'espace public.

De plus, les constructions doivent être implantées en retrait d'au minimum 10 mètres de l'axe des voies.

#### **De plus, dans les secteurs Nb, Nc-f1, Nd-f1 et le sous-secteur Na-f1 :**

Les nouvelles constructions et installations autorisées doivent être situées à moins de 30 mètres d'une voie ouverte à la circulation publique dont la chaussée doit mesurer au moins 5 mètres de large.

## **ARTICLE N7 – L’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance des limites séparatives d’au minimum 5 mètres.

Cette disposition ne s’applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

## **ARTICLE N8 – L’implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Entre deux bâtiments non contigus, une distance de 5 mètres au minimum doit être respectée.

Cette disposition ne s’applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

Les annexes et les piscines liées aux constructions destinées à l’habitat seront situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal de celles-ci.

## **ARTICLE N9 – L’emprise au sol des constructions**

### **Dans le secteur Na, y compris sous-secteur Na-f1 :**

- L’emprise au sol des constructions destinées à l’habitation n’excèdera pas 150 m<sup>2</sup>, annexes comprises.
- L’emprise au sol des annexes non adossées à l’habitation n’excèdera pas 20 m<sup>2</sup>.
- L’emprise au sol des piscines est limitée à 30m<sup>2</sup>.
- L’emprise au sol des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif n’est pas règlementée.

### **Dans le secteur Nb :**

- L’emprise au sol des constructions destinées aux activités de loisirs et de restauration ne peut dépasser 1 125 m<sup>2</sup> (soit l’existant + 260 m<sup>2</sup>).
- L’emprise au sol des constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif n’est pas règlementée (concerne les équipements publics à vocation sportive et de loisirs du stade Mary-Rose : vestiaire, tribunes et halle des sports multi-activités et de ceux nécessaires à son gardiennage et à son fonctionnement).

### **Dans le secteur Nc-f1 :**

Non règlementé.

### **Dans le secteur Nd-f1 :**

L’emprise au sol des bâtiments est limitée à 40 % maximum de l’unité foncière.

## **ARTICLE N10 – La hauteur maximale des constructions**

---

### **Dans l'ensemble de la zone N, sauf le secteur Nd-f1 :**

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne peut excéder 7 mètres.

Une tolérance maximale d'1 mètre peut être accordée si elle se justifie par des considérations d'ordre architectural (harmonisation avec les constructions voisines) ainsi que dans les zones concernées par le risque d'inondation, lorsqu'il est fait application des règles spécifiques établies pour ces zones.

Ne sont pas soumis à ces règles de hauteur :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant, d'une hauteur supérieure à celle autorisée (la hauteur maximale étant alors fixée à celle du bâtiment existant avant aménagement ou extension)
- les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (la hauteur ne devra toutefois pas porter préjudice aux paysages environnants).

### **Dans le secteur Nd-f1 :**

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments ne peut excéder 8 mètres.

## **ARTICLE N11 – L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**

---

### **11.1 Aspect général :**

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions des constructions existantes, doivent s'inscrire harmonieusement dans leur environnement.

### **Dans l'ensemble des secteurs, sauf le secteur Nc-f1 :**

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 paysagères.

*Les toitures :*

- Les matériaux doivent respecter l'aspect, notamment la teinte, des matériaux de couverture dominant dans l'environnement urbain immédiat.
- L'emploi de matériaux brillants est interdit.
- Les ouvrages techniques, situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel proche et lointain.

#### *Aspect extérieur :*

- Les différents murs d'un bâtiment ou d'un ensemble de bâtiments, aveugles ou non, visibles ou non d'une voie publique, doivent présenter une unité d'aspect.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les couleurs des matériaux de parement et des peintures extérieures doivent s'harmoniser entre elles et avec l'environnement de la construction.
- Les teintes vives ou criardes sont interdites. La couleur des enduits et des peintures des façades devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.
- Les matériaux doivent être choisis pour leur qualité et leur bonne tenue au vieillissement.
- Les matériaux traditionnels doivent être employés de préférence à tout autre.
- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
- Les imitations de matériaux sont interdites.
- Les canalisations ou chutes ne doivent pas être apparentes sur la façade orientée vers la voie publique.
- Les parties de construction édifiées en superstructure telles que cheminées, machineries d'ascenseur, bouches de ventilation, sorties de secours, etc., doivent s'intégrer dans la composition architecturale du bâtiment.

#### *Equipements extérieurs :*

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

#### **Dans le secteur Nc-f1 :**

Par leur aspect extérieur, les constructions, installations et ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Les installations photovoltaïques ne devront pas être perceptibles depuis les abords extérieurs du secteur.

#### **11.2 Clôtures :**

La hauteur visible de la clôture ne doit pas excéder 2 mètres.

Elle pourra néanmoins être adaptée dans le secteur Nc-f1 si des contraintes techniques, liées à la sécurité l'imposent.

Les clôtures doivent, quant à leur aspect, s'intégrer harmonieusement avec les bâtiments et l'environnement existant et éviter toute teinte vive ou criarde. La couleur des enduits et des peintures des parties maçonnées devra être choisie parmi celles-proposées au sein de l'annexe n°2 du présent règlement.

Les clôtures constituées de plaques entre poteaux intermédiaires sont interdites.

Les clôtures sur voie de desserte et en limite séparative doivent être constituées par des clôtures 3 fils ou un grillage, doublé ou non d'un écran végétal uniquement,

Les murets en pierres sèches devront être conservés, et les percements limités.

#### **11.3 Equipements extérieurs :**

Les éventuels capteurs solaires, antennes paraboliques, climatisations ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

En cas d'impossibilité technique, ils doivent faire l'objet d'une bonne intégration architecturale.

#### **11.4 Règles spécifiques liées à la protection des éléments du patrimoine bâti (L.151-19°) :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

#### **ARTICLE N12 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'aires de stationnement**

---

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

Aux espaces obligatoires décrits ci-dessous s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de la destination des constructions et installations.

##### **Dans le secteur Na, y compris sous-secteur Na-f1 :**

*Pour les constructions destinées à l'habitation :*

Il doit être créé deux places de stationnement par logement.

*Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature de l'équipement et de sa fréquentation.

##### **Dans le secteur Nb :**

*Pour les constructions à destinées aux activités de loisirs et de restauration :*

Il doit être créé une place de stationnement par tranche de 35 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher.

*Pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif :*

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature de l'équipement et de sa fréquentation.

##### **Dans les secteurs Nc-f1 et Nd-f1 :**

Il doit être réalisé des aires de stationnement en cohérence avec la nature de l'équipement et de sa fréquentation.

#### **ARTICLE N13 – Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations**

---

##### **Dans l'ensemble de la zone N :**

**Prise en compte de la végétation existante :**

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.

Les formations végétales constituant la ripisylve naturelle de la Touloubre ou des autres cours d'eau affluents repérées aux documents graphiques devront être préservées tout en étant régulièrement entretenues.

**Végétalisation des aires de stationnement :**

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétal afin de faciliter leur insertion paysagère dans l'espace environnant. Les plantations doivent être uniformément réparties dans ces aires. Il est exigé la plantation d'un arbre à haute tige par tranche de 3 emplacements.

**Création/aménagement d'espaces verts :**

La marge de recul prévue à l'article N6 ci-dessus doit être traitée en jardin d'agrément ou préserver ses caractéristiques naturelles.

**Prise en compte des éléments du paysage identifiés au titre de l'art. L151-19 du CU :**

Se référer à l'art.6.3 du TITRE I - Dispositions Générales.

**Aménagement paysager des bassins de rétention des eaux pluviales :**

Les bassins d'orage ou de rétention d'eaux pluviales créés à ciel ouvert seront paysagés, et à minima enherbés.

**De plus, dans les secteurs Na-f1 et Nd-f1:**

Les abords des bâtiments devront être dépourvus de toute végétation pouvant présenter un risque d'inflammation en cas d'incendie, sur une bande de 10 mètres minimum.

En raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivants, plantés sous forme de haies sont interdits :

- les Bambous, les Cyprès, les Fusains, le Laurier noble, le Laurier rose, le Laurier tin, les Mimosas, les Thuyas.

Par ailleurs, il est recommandé d'éviter d'utiliser ces mêmes espèces, en individus isolés.

**De plus, dans les secteurs Nb et Nc-f1 :**

Le pourtour du secteur de projet devra être dépourvu de toute végétation pouvant présenter un risque d'inflammation en cas d'incendie, sur une bande de 10 mètres minimum.

En raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivants, plantés sous forme de haies sont interdits :

- les Bambous, les Cyprès, les Fusains, le Laurier noble, le Laurier rose, le Laurier tin, les Mimosas, les Thuyas.

Par ailleurs, il est recommandé d'éviter d'utiliser ces mêmes espèces, en individus isolés.

## **ARTICLE N14 – Le coefficient d’occupation du sol**

---

Sans objet.