VILLE DE MIRAMAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

4.1 Règlement

Historique du P.L.U. de Miramas :

- 1ère Approbation du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération du CS le……	*10 mai 1985*
- Révision partielle du Plan d'Occupation des Sols approuvée par délibération du CS le ……	*8 novembre 1996*
- Révision du POS valant PLU approuvée par délibération du CM le ……	*26 juin 2013*
- 2ème Révision du PLU approuvée par délibération du CM le……	*05 juillet 2017*
- Mise à jour n°1 du PLU par arrêté du ……..	*26 février 2019*
- Modification Simplifiée n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le …….	*31 juillet 2020*
- Mise à jour n°2 du PLU par arrêté du ……..	*3 mars 2021*
- Mise à jour n°3 du PLU par arrêté du ……..	*4 novembre 2021*
- Modification Simplifiée n°2 du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le……..	*5 mai 2022*
- Déclaration de Projet n°1 emportant mise en compatibilité du PLU approuvée par délibération du Conseil Métropolitain le…….	*20 octobre 2022*
- Mise à jour n°4 du PLU par arrêté du ……	*8 février 2023*
- Modification n°3 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du ……	*15 décembre 2025*
- Modification n°1 approuvée par délibération du Conseil de la Métropole du ……	*15 octobre 2026*

PLANED
Europôle de l'Arbois
Bâtiment Marconi
13100 Aix en Provence
tel : 04 42 12 53 31
www.planed.fr

Mairie de Miramas
Hôtel de Ville Place
Jean Jaurès
13148 Miramas Cedex
Tél. 04 90 58 79 79
www.miramas.org

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES 2

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUXDIFFERENTES ZONES 27

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES URBAINES 28

Zone UA 29

Zone UB 43

Zone UC 54

Zone UD 67

Zone UE 79

Zone UT 93

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES A URBANISER 102

Zone 1AUDa 103

Zone 1AUDd 113

Zone 1AUg 124

Zone 1AUl 133

Zone 2AU 141

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES AGRICOLES 147

Zone A 148

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUXZONES NATURELLES 156

Zone N 157

Zone NL 168

Zone NM 175

TITRE III REGLEMENT RISQUE INONDATION 177

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la Commune de Miramas.

ARTICLE 2 - Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol

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

- Les règles générales d'urbanisme mentionnées aux articles R.111-1 et suivant du Code de l'urbanisme. Toutefois les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 àR.111-19, R.111-16 et R111-28 à R.111-30 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu.. Sont donc notamment maintenus les articles d'ordre public suivants :
    - ✓ R.111-2 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de sescaractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. »
    - ✓ R.111-4 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeurd'un site ou de vestiges archéologiques. »
    - ✓ R.111-26 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R.181-43 du code de l'environnement. »
    - ✓ R.111-27 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».
- Les dispositions de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches-du-Rhône approuvée par décret le 10 mai 2007 ;
- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles L.151-43 et R.151-51 et suivants du Code de l'urbanisme ;
- L'article L.111-15 du code de l'urbanisme, autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre : « Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dixans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.
- L'article L.111-23 dispose quant à lui que « la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.111-11,

lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 3 - Zones de risques et de nuisances

3.1 Risque séisme-mouvement de terrain

Depuis le 1er Mai 2011, le nouveau zonage sismique de la France est entré en vigueur. La Commune de Miramas est située selon le nouveau zonage en **zone de sismicité 3**.

Les nouvelles 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'agréments 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
- 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.

Un courrier de Transmission d'Information aux Maires (TIM) « séisme » est annexé au PLU (Tome 2 pièce 5.1.12).

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

3.2 Risque mouvement de terrain / retrait et 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.

Compte tenu de la nature même de ce phénomène (fissuration progressive), et de l'absence réelle de risque vis-à-vis des personnes, ce dernier n'engendre pas d'inconstructibilité. Toutefois, afin d'éviter au maximum les désordres, il est fortement recommandé aux pétitionnaires de respecter les prescriptions suivantes, notamment en ce qui concerne la réalisation des fondations et la collecte ou le rejet des eaux pluviales et usées :

<u>En matière de fondations, de conception et de réalisation des constructions :</u>

Une étude géologique-géotechnique couvrant la conception, le prédimensionnement et l'exécution des fondations ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site est recommandée afin que des dispositions soient mises en œuvre pour éviter ou du moins limiter les effets du phénomène de retrait-gonflement des argiles.

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 aux réseaux collectifs :
    - 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 parexemple) 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.
- De ne pas pomper pour usage domestique, entre les mois de mai et d'octobre, dans un puits qui serait situé à moins de 10 m de toute construction et/ou la profondeur du niveau de l'eau est inférieure à 10 mètres (par rapport au terrain naturel).

Pour les risques séisme, mouvements de terrains et retrait-gonflement des argiles, undossier complet ainsi qu'une annexe technique sont disponibles en annexe du PLU.

3.3 Risque inondation

L'établissement du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales a permis, par approche hydrogéomorphologique, d'identifier des zones inondables lors d'épisodes pluvieux exceptionnels. Des études de modélisation hydrauliques ont été menées pour affiner la

connaissance du risque sur certaines secteurs à enjeux. La traduction règlementaire de ces différentes études est présentée en planche graphique n°C et au titre III Risque Inondation.

3.4 Risque feu de forêt

Le risque "feu de forêt" ne fait pas l'objet d'un P.P.R. Cependant certains secteurs sont concernés par ce risque.
Dans ce cadre, toutes les autorisations d'urbanisme pourront être soumises à l'avis des services de secours compétents.

Une planche spécifique a été élaborée pour identifier les zones affectées par ce risque.
Les règles associées sont énoncées dans les dispositions particulières à chaque zoneaffectée par le risque.
De plus, l'annexe A du PAC relatif au feu de forêt présente les mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt.
Les annexes B et C exposent les mesures destinées à améliorer l'auto-protection des bâtiments.

Il est rappelé :

- L'obligation de débroussailler fixée par l'article L.322-3 du code forestier qui concerne les terrains situés à moins de 200 mètres des espaces à caractère boisé, notamment :
- les "abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature, sur une profondeur de cinquante mètres, ainsi que des voies privées y donnant accès, sur une profondeur de dix mètres de part et d'autre de la voie » ;
- les "terrains situés dans les zones urbaines" du PLU.

- L'arrêté préfectoral n° 163 du 29 Janvier 2007 règlemente de manière précise, pour le département des Bouches du Rhône, le débroussaillement obligatoire.

- L'arrêté préfectoral n° 2009 351-6 du 17 Décembre 2009 permet aux propriétaires ou aux ayants droits d'exécuter leurs travaux de débroussaillement conformément aux prescriptions techniques en vigueur dans les EBC, lorsqu'elles se superposent aux obligations de débroussaillement, en étant dispensé de formalité au titre du Code de l'urbanisme (dispense de déclaration préalable).

- L'arrêté préfectoral n° 2011 143-0004 du 23 Mai 2011 réglementant l'accès et la circulation dans les massifs forestiers.

Le présent règlement ne se substitue pas aux réglementations existantes à la date d'approbation du PLU, qui continuent à s'appliquer, notamment :

♦ à la défense et à la lutte contre les incendies de forêt, stipulées par le code forestier au livre premier -Titre III, et aux arrêtés préfectoraux d'application en vigueur.

♦ à la desserte et aux accès aux constructions, figurant :

– au code de l'urbanisme, articles R.111-5 et R.111-6

– à l'arrêté interministériel du 31 janvier 1986 annexé au code de la construction et de l'habitation

– à l'arrêté du 25 juin 1980 annexé au code de la construction et de l'habitation

– à la circulaire interministérielle n° 465 du 10 décembre 1951

♦ à l'arrêté préfectoral en vigueur relatif à la sécurité des terrains de camping et de stationnement de caravanes.

Il vient en complément de ces réglementations et introduit des mesures nouvelles permettant de réduire la vulnérabilité des personnes et biens exposés.

En outre, si un projet porte atteinte à la sécurité publique, il peut être refusé conformément à l'article R.111-2 du code de l'urbanisme.

3.5 Risque technologique

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 maitrise 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.

3.6 Nuisances sonores

Protection contre le bruit des aérodromes

Une partie du territoire communal est concernée par la zone D du plan d'exposition au bruit (P.E.B.) de l'aérodrome de Marseille-Provence, approuvé par arrêté préfectoral le 04 Août 2006. La zone D est la zone comprise entre les courbes d'indice L_{den} 55 et L_{den} 50, elle correspond aux zones faiblement exposées. Les constructions y sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.
Le détail du P.E.B figure en annexe, pièce n°5.3.1

Protection contre le bruit des infrastructures terrestres

Tableau des caractéristiques des voies

VOIE CONCERNEE	TRONCON (début / fin)	CATEGORIE	LARGEUR AFFECTEE
RN 569	Limite commune de Grans / Entrée agglo de Miramas	3	100 m
RN 1569	Limite commune d'Istres / Entrée agglo de Miramas	3	100 m
RD 10	Sortie agglo de Miramas / limite commune de St Chamas	3	100 m
Projet A56	RN1569 / RN569	2	250 m
PROJET 2 :3	Limite commune de St Martin de Crau / RD 10	3	100 m
MIRAMAS AGGLOMERATION			
BTA (boulevard traversant l'agglo)	Av. des Anciens Combattants / Rond-Point de la Quenouille	3	100 m
BTA	Rond Point de la Quenouille / sortie d'agglo	3	100 m
RD 10	Entrée d'agglo / Bd. A. Briand	4	30 m
RD 10	Bd. A. Briand / Av M. Chalve	4	30 m
RD 10	Av. C. De Gaulle / Rue Isidore Blanc	5	10 m
RD 10	Rue Marius Sauvaire / Av. du Maréchal Juin	5	10 m
RD 10	Rue Isidore Blanc / Ch. du Mas de la Péronne	5	10 m
RD 10	Ch. du Mas de la Péronne / sortie agglo	4	30 m
RN 569	Entrée d'agglo / Bd Olympie	3	100 m
RN 569	Bd Olympie / Av. Aubanel	3	100 m
RN 569	Av. Aubanel / Rue Marius Sauvaire	3	100 m
RN 569	Rue Marius Sauvaire / Pont de la Gare	3	100 m
RN 569	Pont de la Gare / Av. J. Moulin	4	30 m
RN 569	Av J. Moulin / Bd. J. Minet	4	30 m
RN 569	Bd J. Minet / sortie Agglo	4	30 m

NOM DE LA VOIE	NOM DE LA LIGNE	CATEGORIE	LARGEUR AFFECTEE
830 000	Paris à Marseille	1	300 m

925 000	Avignon à Miramas par Salon	1	300 m
935 000	Miramas à l'Estaque	1	300 m

Les règles s'appliquant aux constructions situées dans les secteurs affectés par le bruit, sont mentionnées par l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des infrastructures routières et des voies ferrées des Bouches-du-Rhône et figurent en annexe (Tome 2 - pièces5.1.3 et 5.1.4).

ARTICLE 4 - Division du territoire en zones

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

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

- La première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pourles zones agricoles,
- La seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée,
- Une ou plusieurs lettres minuscules permettent de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.
- Un ou plusieurs chiffres minuscules permettent de distinguer, au besoin, différents sous-secteurs au sein d'un même secteur

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

4.1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites zones U sont au nombre de 6 :

- La zone **UA**, divisée en 3 secteurs **UApr** (Vieux Miramas, proche du rivage) **UAb** comprenant 2 sous-secteurs **UAb1** et **UAb2**, et **UAo** (secteur Oasis).
- La zone **UB** divisée en 2 secteurs, **UBa** (comprenant 2 sous-secteurs **UBa1** et **UBa2**) **et UBb** (comprenant deux sous-secteurs **UBb1** et **UBb2**)
- La zone **UC**, divisée en 3 secteurs **UCa**, **UCb**, **UCr** (ZAC La Rousse) comprenant les 5 sous-secteurs **UCr1, UCr2, UCr3, UCr4, et UCr5**.
- La zone **UD**, divisée en 5 secteurs **UDb, UDc, UDd, UDpr** (proche du rivage,) et **UDr** (ZAC La Rousse) comprenant les 2 sous-secteurs **UDr1 et UDr2**
- La zone **UE**, divisée en 5 secteurs **UEa** (Activités économiques non spécifiques), **UEb** (ZAC Clé Sud) comprenant les 3 sous-secteurs, **UEb1, UEb2, UEb3**, **UEf** (activités ferroviaires), **UEm** (ZAC Molières), **UEp** (ZAC de la Péronne) comprenant les 5 sous-secteurs **UEp1a, UEp1b, UEp2, UEp3, et UEpn**,
- La zone **UT**, de vocation touristique autour des bâtiments du Golf.

4.2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites zones AU, sont au nombre de 5 :

- la **zone 1AUDa**
- la zone **1AUDd**
- la zone **1AUg**
- la zone **1AUl**
- la zone **2AU**, dite « stricte »

4.3 - La zone agricole

Dans la zone agricole dite zone **A**, quatre secteurs ont été créés :

- le secteur **Aa,** agricole sans spécificité
- le secteur **Aj,** (jardins familiaux)
- le secteur **Apr** (espaces proches du rivage)
- le secteur **Atvb** (trame verte et bleue)

4.4 - Les zones naturelles

Les zones naturelles, dites zones **N**, sont au nombre de 3 :

- la zone **N**, divisée en 3 secteurs **Nn** (naturel sans spécificité), **Nps** (parcs et loisirs), **Npr** (espaces proches du rivage)
- la zone **NL** (espaces naturels remarquables ou caractéristiques du littoral de l'étang de Berre),
- la zone **NM** (emprises militaires).

4.5 - Les documents graphiques comportent également

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L.130-1 et L.146-6 du code de l'urbanisme,
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 nouveau) du code de l'urbanisme,
- des éléments du patrimoine végétal et écologique identifiés au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-19 et L 151-23 nouveau) du code de l'urbanisme,
- une trame règlementant le changement de destination des rez-de-chaussée soumis aux dispositions de l'article L123-1-5 II 5° (L. 151-16 nouveau) du Code de l'Urbanisme ; cela s'applique aux quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail etde proximité ; les prescriptions pour la réalisation de cet objectif sont définies dans l'article 1 du règlement des zones concernées,
- des emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général et espaces verts identifiés au titre de l'article L. 123-2 du code de l'urbanisme,
- les zones de risque liées aux canalisations de transport de matières dangereuses ,
- à titre indicatif seulement, les périmètres des ZAC,
- les secteurs de projet conformément à l'article L123-2 du code de l'urbanisme,
- les secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément à l'article L 123-1-5 I 4° du code de l'urbanisme,
- les canaux maîtres du réseau d'irrigation,
- Les zones d'orientations d'aménagement et de Programmation,
- Le risque feu de forêt,
- Le risque inondation

ARTICLE 5 - Adaptations mineures

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation.
Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme.

5.1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un 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.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.
Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

5.2 - Conformité aux règles

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, un permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 6 - Eléments remarquables au titre de l'article L.123-1-5 III 2° (L.151-19 nouveau) du code de l'urbanisme

L'article L.123-1-5III 2° (L. 151-19 nouveau) du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection ».

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 n° sur les documents graphiques.
Tous les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément de paysage identifié par le PLU seront soumis à autorisation d'urbanisme.

6.1 - Les éléments remarquables du patrimoine bâti

Ils sont identifiés par un point rouge et numérotés sur les documents graphiques.

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

- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;
- Respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales spécifiques du bâtiment identifié comme remarquables,
- Assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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.
Chaque élément remarquable du patrimoine bâti fait l'objet d'une fiche descriptive en Annexe 1 du Rapport de présentation.

Liste des bâtiments remarquables :

N°	Parcelle	Désignation	Description	Eléments particuliers à protéger
1	AI 10 AI 11	Ferme de Couvent	Constituée du logis principal du 19ème siècle, de diverses dépendances et d'une bergerie-magnanerie	Logis principal, bassin et escalier en fer à cheval, four à pain, voûtes de la bergerie-magnanerie
2	AO 75	Lavoir Couvent	Bac en pierre de taille, charpente traditionnelle	L'ensemble du bâtiment
3	B 1212 B 1213 B 362 B 361	Cabasse	Bâtiments édifiés entre le 17ème siècle et le 19ème siècle, constituant aujourd'hui le centre aéré municipal.	L'ensemble des bâtiments
4	B 2171	Domaine de Belval	Bastide datant de 1630 restaurée	L'ensemble du bâtiment
5	AY 26	Bergerie Saint-Louis	Edifiée en 1825. Seuls les 2 bâtiments les plus anciens ont un intérêt.	Stèle romaine à proximité de la bergerie et portail d'entrée
6	A 242	Bergerie de Guérin	Bergerie du 17-18ème siècle, voûtée, en très mauvais état, construite sur deux niveaux, ce qui constitue une particularité en Provence	L'ensemble de la Bergerie
7	BK 19, 23,	Bastide de Monteau	La bastide est une construction type du 18ème siècle. Le domaine semble dater du 16ème siècle	Pigeonnier, logis principal (BK23) avec fontaine, armoiries pignon sud des dépendances (BK19)
8	AE 12	Bastide des Molières	Ensemble de bâtiments de caractère datant du XVIIIème siècle	L'ensemble des bâtiments
9	A332	Bastide de Lunard	Bastide provençale typique du 18ème siècle entourée d'une forêt de pins, chênes et garrigue et de terres cultivées constituant un domaine viticole.	Habitation principale
10	BB 56	Lavoir Vieux Miramas	Bac en pierre de taille, charpente traditionnelle	L'ensemble du bâtiment
11	BD 39	Chapelle St Vincent	Monument daté de la 2e	Protection et

			moitié du 12e siècle (voûte en berceau brisé, emploi de la pierre de taille), incluant des restes de constructions d'un édifice plus ancien (premier âge roman), caractérisé notamment par la conservation de parements externes en moellons et d'une baie à linteau monolithe cintré.	restauration de l'ensemble du bâtiment

6.2 - Les éléments remarquables du patrimoine végétal et écologique

Ces éléments paysagers ou écologiques identifiés aux documents graphiques, enapplication de l'article L.123-1-5 III 2° (L. 151-23 nouveau) du code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. À ce titre, toute occupation ou utilisation des sols sur les unités foncières concernées par cette protection doit garantir la préservation de ces ensembles ou éléments paysagers qui regroupent les haies, alignements d'arbres, les bosquets ou encore les ripisylves.
Le classement de ces éléments (présentés ci-après) selon les dispositions de l'article L. 123-1-5 III 2° (L. 151-23 nouveau) doit permettre leur préservation tout en rendant possible une gestion adaptée à l'évolution de ces milieux, supports de biodiversité.

Les typologies d'éléments identifiés
Les éléments paysagers et/ou naturels identifiés ci-après l'ont été de par leur rôle structurant dans la fonctionnalité écologique des milieux naturels et agricoles miramasséens et périphériques (situés en secteur de continuité écologique mis en évidence par l'étude trame verte et bleue) ou parce qu'ils ont un intérêt paysager.
Sur la commune de Miramas, les haies (majoritairement agricoles), les alignements d'arbres (platanes, bouleaux etc.) ou encore les bosquets (généralement de chênes verts ou pubescents) ou encore certains éléments ponctuels (arbre gîte, rocher affleurant etc.) sont autant d'éléments majeurs pour la bonne fonctionnalité écologique du territoire communal, qu'ils aient une vocation à dominante agricole ou naturelle, ainsi qu'un intérêt purement paysager (cadre de vie).
De fait, un travail de repérage a été réalisé afin d'identifier les éléments remarquables nécessitant une protection spécifique.

- **Éléments végétalisés de type haie agricole (éléments linéaires)** ●●●●●

La principale typologie apparue suite à ce travail d'identification par photo-interprétation correspond aux haies à vocation agricole. Ces composantes majeures des activités agricoles communales servent essentiellement à protéger les cultures de l'impact du mistral (raison initiale de leur plantation) tout en délimitant les différentes parcelles agricoles. Elles ont néanmoins développé des enjeux/fonctions supplémentaires en devenant des éléments marqueurs du paysage local, qui structurent les perceptions sur des secteurs présentant une topographie assez plane. Gérées de manière extensive, ces haies ont développé une naturalité importante et jouent de ce fait le rôle d'axes de déplacement pour une majorité d'espèces différentes mais plus particulièrement pour les espèces inféodées aux milieux ouverts qui s'en servent comme secteur de repos ou de déplacement entre les périodes de chasses.

Sur le territoire de Miramas deux types de haies agricoles se distinguent : les haies brise- vent plantées par l'homme et les haies agricoles de délimitation de parcelles et longeant les fossés de drainage dont les espèces sont plus « naturelles » et moins gérées.

1. Les haies brise-vent, généralement orientées Est-Ouest, bordent les fossés de drainage avec généralement une première haie de Cyprès commun (*Cupressus sempervirens*) matures d'environ 10 à 15 mètres de hauts aux branches ouvertes et située en avant du fossé. Le second type de haie correspond à des alignements de Peupliers noirs d'Italie (*Populus nigra* var *italica*), dits Piboules, dont la hauteur varie entre 15 et 25 mètres de hauteur et qui sont généralement espacés d'1 à 2 mètres. Certaines de ces haies présentent par endroits des trouées et également du bois mort et sont, sur certains tronçons, monospécifiques (soit entièrement constituées de Cyprès commun soit de Piboules). À noter que certains Piboules présentent des trous et cavités utilisés par l'avifaune. Le sous-bois de ces haies reste relativement peu richeavec essentiellement des touffes de Joncs, de l'Osier blanc (*Osyris alba*), du Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*), quelques pieds de Viorne tin (*Viburnum tinus*), des touffes de Brachypode rameux (*Brachypodium retusum,*) des arbustes d'environ 2 mètres de Chênes verts (*Quercus ilex*) et par endroits, au plus près des fossés de drainage, des phragmites (*Phragmites australis*).
2. En milieu agricole, les haies de délimitation parcellaires, le plus souvent orientées Nord-Sud, et qui bordent systématiquement les fossés de drainage dont le principal en eau. Arbustives, ces haies sont pour la plupart très denses et impénétrables. Majoritairement constituées de Roseau commun (*Phragmites australis*), ces haies sont également constituées de Pruniers (*Prunus spinosa*) mais également d'Ormes des montagnes (*Ulmus glabra*), de Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) avec par endroits quelques jeunes pieds de Piboules et Frênes à feuilles étroites (*Fraxinus angustifolia*) qui dominent ces haies. En milieu urbain, les parcelles sont souvent délimitées par des peuplements monospécifiques de Canne de Provence (*Arundo donax*) accompagnées par endroits de ronciers.

Mesures de protection :

En fonction de la localisation de ces haies agricoles, les mesures ne peuvent être les mêmes. Nous identifions donc les haies agricoles en zone A ou N et les haies agricoles en zone U et AU

1. En zone A et N :

La vocation boisée des secteurs concernés doit être maintenue.

Pour faciliter les pratiques agricoles, ces haies pourront être pour une faible partie, soit déplacées, soit ouvertes sur des distance limitées (4 m) afin de faciliter le passage des engins agricoles.
Par ailleurs, la coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisée que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage, les éléments motivants cet abattage devront être argumentés.

Dans le cas d'une reconstruction pour pallier à la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherché pour s'assurer du maintien de la naturalité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra néanmoins être réalisée en préservant une diversité d'essences et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du code de l'urbanisme.

2. En zone U et AU :

Dans le cadre des aménagements, la vocation boisée des linéaires de haies identifiés devront être maintenue dans la mesure du possible.

L'ensemble des projets d'aménagement devront justifier du devenir des haies identifiées dans le PLU. Elles pourront être :

- Soit maintenues (choix à prioriser)
- Soit déplacées et reconstruites, en proposant un linéaire au moins équivalent en terme de distance et en proposant une fonctionnalité écologique équivalente au regard des milieux naturels périphériques au projet.

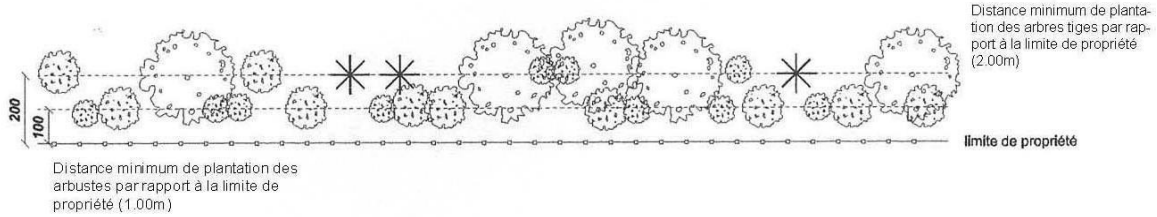
Pour faciliter les phases de travaux, ces haies pourront également être ouvertes sur des distances limitées (4 m) afin de faciliter le passage des engins de chantier.

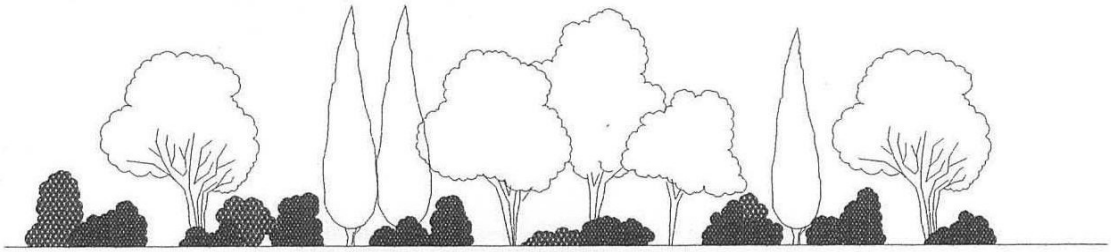
La coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne pourra être autorisée que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale en privilégiant les essences feuillues afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage.

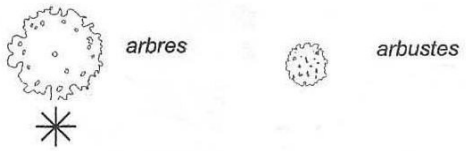
Dans le cas d'une reconstruction pour pallier la coupe d'une haie, la diversité des essences et des strates devra être recherchée pour s'assurer du maintien de la naturalité de ces haies.

Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable. Une replantation devra néanmoins être réalisée en préservant une diversité d'essences et de strates végétales.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R 421-23-h du code de l'urbanisme.


Distance minimum de plantation des arbres tiges par rapport à la limite de propriété (2.00m)
200
100
limite de propriété
Distance minimum de plantation des arbustes par rapport à la limite de propriété (1.00m)




arbres
arbustes

- **<u>Éléments végétalisés de type prairies / bosquets / petits boisements</u> (éléments surfaciques)**

Le territoire de Miramas présente également par endroits, notamment en secteur urbain, des yeuseraies (chênaie à Chêne verts) basses et extrêmement denses avec du Chêne vert (*Quercus ilex*) et du Buis commun (*Buxus sempervirens*) dominant les autres strates, quelques Nerprun alaterne (*Rhamnus alaternus*), du chêne kermès (*Quercus coccifera*) et de la salsepareille (*Smilax aspera*) et également quelques euphorbes et des Orchis de robert (*Himantoglossum robertianum*) en lisière.
Quelques vergers (notamment des cerisiers) en friches ou gérés de manière extensive sont intéressants pour la biodiversité ainsi que certaines parcelles de prairies (à touradons) pâturées par des ovins de manière extensive et aux haies bocagères préservées.

<u>Mesures de protection :</u>

Deux types de mesures sont à mettre en place dans le cadre du PLU :

Dans les secteurs A et N, ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. La vocation boisée et/ou agricole des secteurs concernés doit être maintenue.

Dans les secteurs U et AU, ces éléments ne pourront être maintenus en l'état. De fait, les projets d'aménagements devront les intégrer au mieux dans leur projet afin de conserver la naturalité de ces milieux mais également leur fonctionnalité écologique au regard des milieux périphériques. Les espaces publics ou les parties communes des aménagements devront privilégier le maintien ou la reconstruction de ces milieux.

Néanmoins, afin de pérenniser la fonctionnalité de ces éléments, des mesures de gestion peuvent être engagées.
Pour les secteurs boisés, ces mesures peuvent être de nature à proposer la mise en place de déboisement ou d'éclaircies sur des superficies relativement faibles, argumentées autour de la pérennité du boisement dans sa globalité. Pour les milieux ouverts agricoles, un entretien extensif dans le cadre de la politique communale serait souhaitable pour permettre le maintien de l'état ouvert de ces secteurs.

Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

- **Éléments ponctuels de type arbres isolés**

Certains arbres, notamment de vieux Chênes verts imposants, ont été identifiés pour les cavités qu'ils présentent, ces arbres servant ainsi de gîtes à différentes espèces d'oiseaux voire de chiroptères. De plus certains de ces arbres sont situés sur des bandes rocheuses présentant, elles aussi, des cavités dont certaines sont utilisées par des mammifères et/ou des micro-mammifères.

Mesures de protection :
Ces éléments doivent être préservés de toute dégradation majeure et de tout aménagement pouvant mettre en péril leur fonctionnalité écologique. La vocation boisée et/ou agricole des secteurs concernés doit être maintenue.
Les secteurs repérés sont à conserver. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver.

La coupe ou l'abattage de ces arbres d'alignement ne peut être autorisé que dans la mesure où les sujets abattus sont remplacés par de nouvelles plantations de même essence ou d'essence locale afin de préserver leur rôle structurant dans le paysage.
Dans le cas de maladies avérées potentiellement contagieuses, un abattage est réalisable.
Ces éléments nécessiteront une Déclaration Préalable pour les travaux modifiant ces éléments protégés comme le précise l'article R. 421-23-h du code de l'urbanisme.

ARTICLE 7 - Espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 et L146-6 du Code de l'Urbanisme

Le PLU fait la distinction entre les EBC au titre de l'article L.130-1 « les bois, forêts, parcs à conserver, protéger ou à créer », et les EBC remarquables au titre de l'article L.146-6 « les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs » (cf rapport de présentation, justificatif des choix).

ARTICLE 8 – Application de la Loi Barnier

Implantation par rapport aux voies

Dans tous les cas, l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme s'applique en dehors des espaces actuellement urbanisés, sur les espaces matérialisés au document graphique.
Les constructions et installations y sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de la RN1569 et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre des autres voies.
Cette interdiction ne s'applique 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.
Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.
Cette interdiction ne s'applique pas dès lors que le règlement du PLU, ou les orientations d'aménagement par secteur et par quartier, ou le règlement d'une ZAC, prévoit des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de construction ou d'installation des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.
C'est notamment le cas de la ZAC Péronne-Boule Noire qui, à travers la 13ème modification du POS approuvée le 10-04-2013 par la délibération n° 83-2013 du Conseil Municipal de Miramas, dispose de règles d'implantation spécifiques le long de la déviation, du Bd

Aubanel, et de la RD10/chemin Calameau. Les marges de recul à prendre en compte sont reportées sur les documents graphiques conformément à la légende.

ARTICLE 9 - Constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics

Dans les zones U et AU
Les constructions et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics sont autorisées. En fonction des besoins et de leurs caractéristiques particulières, elles ne sont pas soumises aux prescriptions édictées aux articles 5 à 11 de chaque zone, ou de secteur.

Dans les zones N (sauf en secteur NL et NM) et A
Seuls sont autorisés les ouvrages techniques et infrastructures liées aux constructions, aménagements ou ouvrages nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient 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. En fonction des besoins et de leurs caractéristiques particulières, elles ne sont pas soumises aux prescriptions édictées aux articles 5 à 11 de chaque zone, ou de secteur.

Dans toutes les zones les constructions et installations de toute nature nécessaires au service public ferroviaire ne sont pas soumises aux prescriptions édictées aux articles 2, 3, 5à 11 et 13 du règlement.

Dans les zones exposées au risque inondation
Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales (conformément au règlement risque inondation ci-après annexé) s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations

ARTICLE 10 - Lexique

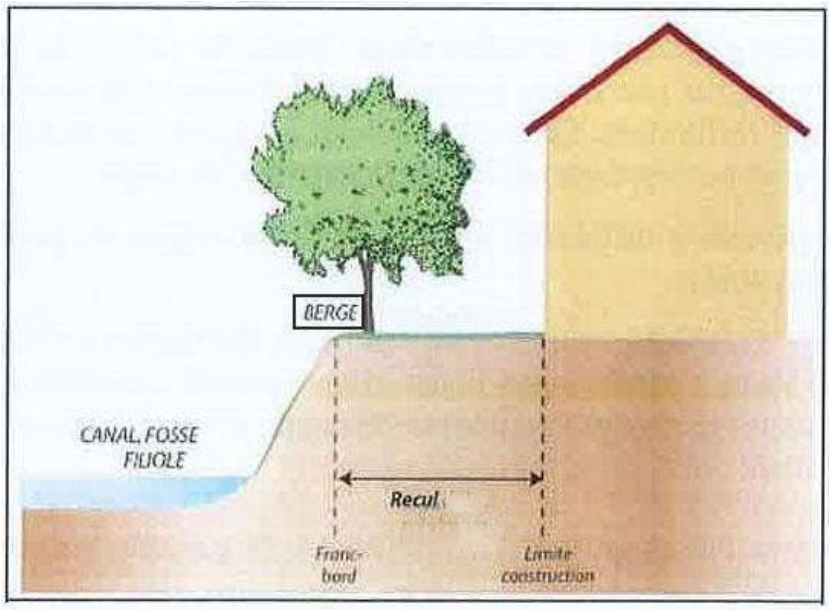
Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- Accès :
Point qui permet d'accéder à l'unité foncière.
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.

- Alignement :
Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- Annexe :
Bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

- Berge :



- <u>Camping</u>

On entend par « camping » un terrain aménagé, régulièrement autorisé et qui peut recevoir des tentes, caravanes, résidences mobiles de loisirs ou habitations légères de loisirs.

- <u>Canal :</u>

Canal maître :
Voie d'eau artificielle principale appartenant à la Commune ou à une ASA (Association syndicale des arrosants). Un canal peut être busé ou non busé.
Canal secondaire :
Voie d'eau artificielle ne constituant pas un canal maître. Un canal secondaire peut être busé ou à ciel ouvert.

- <u>Clôture :</u>

Une clôture est ce qui sert à obstruer le passage, à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement 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 parle même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.…

- <u>Coefficient de végétalisation :</u>

Le coefficient de végétalisation est le pourcentage minimum de surface de terrain à végétaliser sur l'unité foncière de l'opération.

- <u>Construction :</u>

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. Les piscines sont des constructions.

- <u>Construction et installations nécessaires à des équipements d'intérêt collectif ou à des services publics :</u>

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

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux ,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et l'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et l'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil médicalisés pour personnes âgées,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacles 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
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,

- Construction principale :

Une construction principale est l'ouvrage fixe et pérenne, générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface, ayant une fonction principale dans un ensemble de constructions, ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

- Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Les terrasses sont comprises dans l'emprise au sol.

Sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les bassins de piscine non couverts et le débord constitué par la première margelle autour du bassin,
- Les bassins de piscine couverts par un abri dont la hauteur est inférieure à 1m80, et le débord constitué par la première margelle autour du bassin,
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises,
- Les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,

- Emprises publiques :

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

- Espaces libres :

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

- Espaces verts :

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

- **Existant régulièrement autorisé** :

Dans la suite du règlement, l'adjectif « existant » se rapporte à des constructions, ouvrages, aménagements et exploitations régulièrement autorisés dans leur configuration à la date d'approbation du PLU.

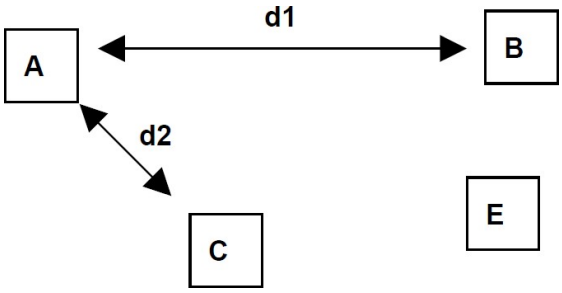
Le fond de plan utilisé comme support pour l'élaboration du plan de zonage réglementaire est issu d'une base de données fournie par les services du cadastre. Le non-report des bâtiments sur ce fond de plan ne préjuge pas de leur existence légalequi est établie sur des critères d'existence physique (présence sur le terrain, état de la construction, niveau d'achèvement...) et légale (preuve d'une existence antérieure au 15 juin 1943 ou autorisation de construire pour les constructions édifiées postérieurement à cette date).

- Façade sur rue

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

- Habitat non isolé

Un bâtiment d'habitation ou d'activité est reconnu comme non isolé s'il se situe à proximité d'au moins deux bâtiments d'habitation ou d'activité existants, et si la somme des distances par rapport à ces deux bâtiments existants est inférieure à 100 mètres. La construction A est non isolée si d1+d2 < 100m.



- 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 ou du sommet de l'acrotère, soit du faitage.
Toutefois, ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les rambardes, les panneaux solaires […]

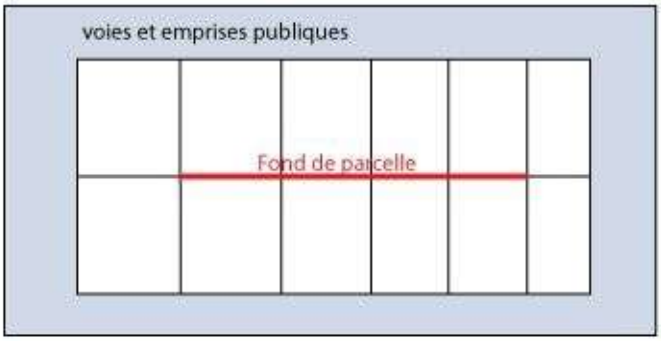
- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

L'implantation d'une construction par rapport aux emprises publiques et voies (actuelles ou projetées - privées ou publiques) est mesurée perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publiqueconcernée.

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

L'implantation d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesurée 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. (cf schéma ci-dessous)

Schéma illustrant le fond de parcelle



- Limites séparatives :
Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à d'autres propriétaires fonciers sont désignées : "limites séparatives". Toutefois la propriété foncière limitrophe ne doit pas correspondre à une limite d'emprise publiques, une voie ou un canal Maître.

- Logement de fonction :
Désignation d'un logement lorsqu'une présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- Modes de déplacement doux :
Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine ou animale, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller, cheval….

- 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'urbanisme d'ensemble

On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'Aménagement Concerté, Association Foncière Urbaine,…

- 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.

- Surface de plancher : (article R. 112-2 du 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 :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- Sol naturel :
Il s'agit du sol existant avant travaux.

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

Modalités de calcul du nombre de places :
Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, la place de stationnement est comptabilisée par tranche commencée, sauf si la règle de la zone en dispose autrement.

Pour le calcul du stationnement, le changement de destination est assimilé à de la création de surface de plancher.

En cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante.

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

Il est exigé une place de stationnement par logement, lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, de logements locatifs intermédiaires mentionnées à l'article L.302-16 du code de la construction et de l'habitation, ou d'établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° de I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles :
Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent règlement en matière de réalisation d'aires de stationnement automobile, et qu'il n'est pas en

mesure d'aménager les surfaces de stationnement qui lui font défaut dans un rayon de 300m autour du terrain de l'opération, il peut être tenu quitte de ces obligations dans les conditions prévues par l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, pour les places qu'il ne peutréaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit par l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

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

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

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :
  Longueur : 5 mètres ;
  Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
  Dégagement : 5 mètres.
- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (en épi) :
  Angle par rapport à la voie : 45° ;
  Longueur : 5 mètres ;
  Largeur : 2,50 mètres et 3,30 mètres (places réservées PMR) ;
  Dégagement : 4 mètres.
- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :
  Longueur : 5,50 mètres ;
  Largeur : 2 mètres ;
  pas de possibilité d'aménager des places réservées handicapés, sauf côté trottoir ou accotement. Leur largeur sera alors de 3,30 mètres.

En ce qui concerne les collectifs, les places positionnées les unes derrière les autres (hors possibilité de réaliser un créneau) ne seront acceptées que :

- si elles sont en surnombre (par exemple 2 places pour un T3 pour lequel 1,5 places sont demandées),
- exceptionnellement et dans la limite de 10% du nombre total de places (hors places visiteurs),
- les places visiteurs sont exclues de ces possibilités.

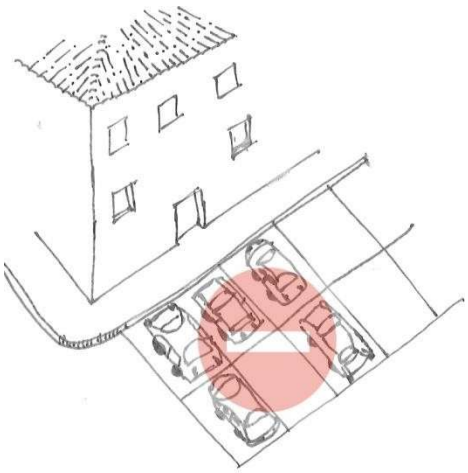
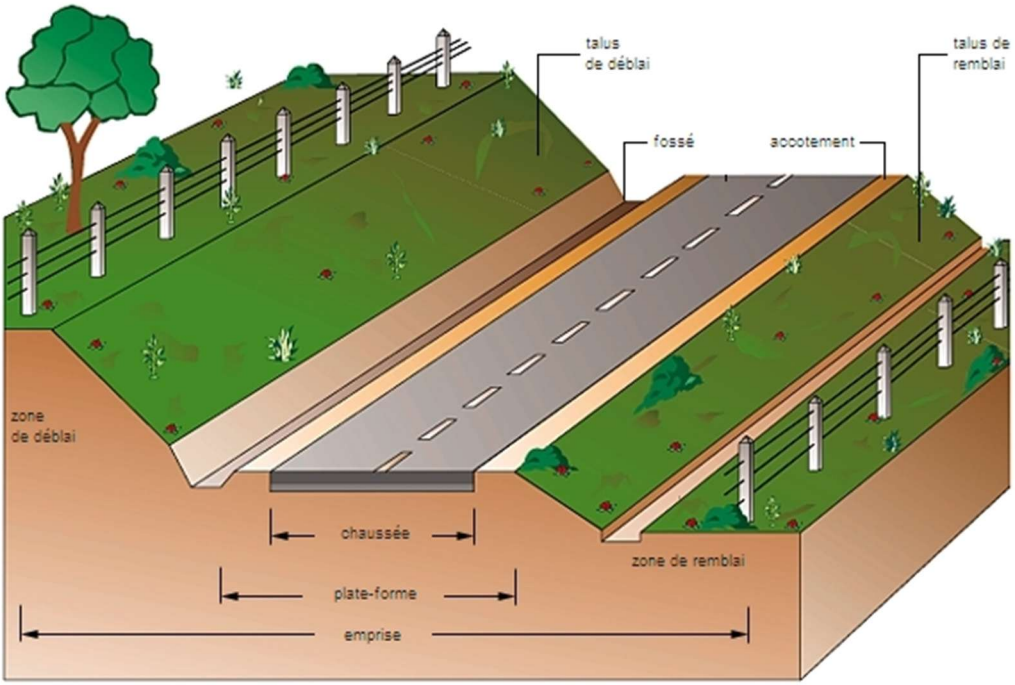


schéma illustrant les places positionnées les unes derrière les autres

Pour l'aménagement des places de stationnement vélo, couvertes ou à l'air libre :
L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies. Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

- Terrain ou unité foncière :
Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision

- Voie :
La voie comprend, en plus de la chaussée, les trottoirs, accotements, voie cyclable, fossés, caniveaux, noues, chemins piétonniers … ainsi que les réseaux donnant lieu à emprise sur voie.



TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DIFFERENTES ZONES

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone UA

CENTRE URBAIN

Caractère de la zone

La zone UA concerne le village médiéval de Miramas le Vieux, d'une part et le centre-ville d'autre part. Compte tenu de la morphologie différente entre ces deux éléments, la zone est répartie en trois secteurs. Il s'agit du :

- **Secteur UApr :** le village médiéval de Miramas le Vieux avec des règles plus contraignantes qu'incitatives tendant à la mise en valeur de ce patrimoine architectural, urbain et paysager. Espace urbanisé proche du rivage.

- **Secteur UAb** : le centre de l'agglomération actuelle à caractère d'habitat relativement ancien et d'activités urbaines généralement en ordre continu et dont il s'agit de développer la fonction de centre urbain.
Ce secteur UAb se décompose en deux sous-secteurs : **UAb1 et UAb2**, distinguant différentes règles de hauteurs en fonction de la morphologie urbaine. Le sous-secteur UAb1 correspond aux quartiers plus pavillonnaires, alors que le sous-secteur UAb2 correspond au centre-ville plus urbain avec des collectifs et activités de centre urbain.

- **Secteur UAo** : le secteur Oasis à caractère résidentiel, en lien direct avec la gare multimodale et dont il s'agit d'assurer une bonne intégration paysagère, avec un quartier éco-responsable. Ce secteur est régi par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone, **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

- les changements de destination des locaux commerciaux installés en rez-de-chaussée des constructions situées le long des axes repérés au document graphique comme étant de « diversité commerciale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme »

Dans le secteur UAo, sont en plus interdits :
- l'artisanat et commerce de détail
- le commerce de gros
- les cinémas

Dans la zone délimitée par une trame orange sur le document graphique (zone F2 de feu de forêt) :

- les installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie,
- tous les Établissements Recevant du Public sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil
- les habitations légères de loisirs.
- les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de constructions nouvelles interdites.

ARTICLE UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

Dans le secteur UAb :

- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

Dans le secteur UApr :

- les affouillements et exhaussements du sol autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site architectural, urbain et paysager du Vieux Village.

Dans le secteur UAo :
Les destinations suivantes sont autorisées seulement dans les secteurs repérés au document graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Oasis :
- les activités de services avec accueil d'une clientèle
- la restauration
- les hôtels
- autres hébergements touristiques
- Les bureaux
- les activités des secteurs secondaire ou tertiaire, autre que l'industrie et l'entrepôt.

Dans les zones à enjeu écologique et/ou paysager (L. 151-23 du code de l'urbanisme) :
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
    - les constructions doivent être existantes et être autorisées régulièrement
    - l'extension n'est autorisée que dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à

partir de la première autorisation d'urbanisme
- elle ne doit pas permettre d'excéder 180m² de surface de plancher totale (extension + existant)
- elle ne doit pas permettre d'excéder 200m² d'emprise au sol (extension + existant)
- l'extension en doit pas porter atteinte ni à la préservation des sols, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- l'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire

- les piscines rattachées à une construction à usage d'habitation existante, à condition que cette habitation ait une surface de plancher de plus de 50m² ~~et~~ ait été édifiée légalement et n'ait pas d'incidence sur la zone à enjeux écologiques et paysagers.

ARTICLE UA3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
  - pour les voies à un seul sens de circulation,
  - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
  - pour les voies à double sens de circulation
  - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

Les voies nouvelles en impasse doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour.
Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur adaptée à l'utilisation pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UA4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales
Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées etdans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés **sans débordement surfacique** pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes) Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc, se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit …).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture

de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans le secteur UAb Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » qui s'appliquent. Dans le secteur UApr Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »
La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :

Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations Inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.
Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UA5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise actuelle ou prévue des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées. Lorsqu'une marge de recul est indiquée aux documents graphiques, elle se substitue à la limite d'emprise.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec un des immeubles immédiatement voisins,
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément ponctuel de patrimoine : jardin, arbre, tracé historique…
- lorsqu'il y a reconstruction sur les emprises existantes
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- pour les annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules, …),
- lorsqu'il s'agit d'une surélévation sur un bâtiment existant légalement édifié, elle peut être réalisée dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- lorsqu'il s'agit d'une construction non close réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié, sans que cette nouvelle construction ne vienne créer une avancée du bâtiment vers la voie,
- locaux nécessaires au bon fonctionnement des services publics (locaux à ordures, transformateurs …)
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs.

En secteur UAo :
Les constructions doivent être implantées à la limite d'emprise actuelle ou prévue des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
Toutefois, le long du chemin de l'Autodrome, sur la promenade Geneviève De Gaulle et sur la promenade Danielle Casanova, un retrait de 4 mètres minimum pourra être imposé.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètres de la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

En secteur UApr :
En ordre continu d'une limite séparative à l'autre, lorsqu'elles existent, sur une bande bâtie de largeur inférieure à 15 mètres, hormis les exceptions suivantes :
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément ponctuel de patrimoine : jardin, arbre, tracé historique…

- lorsqu'il y a reconstructions sur les emprises existantes
- lorsqu'il s'agit d'une construction non close réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié,
- pour les annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules, …).

Hormis ces exceptions, pour les limites séparatives en fonds de parcelle, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction, au point le plus proche de toute limite séparative, au moins égale à la moitié de sa hauteur sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

<u>En secteur UAb</u> :
Dans le cas où deux limites opposées existent :

- Si la distance entre ces deux limites est inférieure à quinze mètres :
  les constructions doivent être implantées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.

Toutefois, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres :

- Pour les constructions non closes réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié,
- Pour les surélévations sur un bâtiment existant légalement édifié, réalisées dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- Pour l'implantation en ordre discontinu à condition qu'il n'y ait pas deconstructions jouxtant ou implantées à moins de TROIS mètres des limites séparatives sur les unités foncières voisines.

Pour les avenues Charles De Gaulle et Marius Chalve, cette exception ne peut pas s'appliquer.

- Si la distance entre ces deux limites est supérieure ou égale à quinze mètres :
  les constructions doivent être implantées au minimum sur l'une des limites. Sur la limite opposée, la distance de tout point de la construction à la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans être inférieure à TROIS mètres

Toutefois, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche peut être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres :

- Pour les constructions non closes réalisées dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié,
- Pour les surélévations sur un bâtiment existant légalement édifié, réalisées dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- Pour l'implantation en ordre discontinu à condition qu'il n'y ait pas de constructions jouxtant ou implantées à moins de TROIS mètres des limites séparatives sur les unités foncières voisines.

Pour les avenues Charles De Gaulle et Marius Chalve, cette exception ne peut pas s'appliquer.

Dans le cas où deux limites opposées n'existent pas :
Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres.

En fond de parcelle : La distance comptée horizontalement de tout pointd'une façade au

point le plus proche d'une limite séparative, doit être au moins égale à lamoitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à TROIS mètres. Toutefois, les constructions pourront atteindre la limite de fond de parcelle à condition queleur hauteur n'excède pas QUATRE mètres.

En secteur UAo :
Les constructions doivent être implantées :

- en limite séparative
- ou en respectant une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à trois mètres.

ARTICLE UA8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementée.

ARTICLE UA9 - Emprise au sol

Non règlementée.

ARTICLE UA10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.

Dans le secteur UApr :
La hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à NEUF mètres. Toutefois, elle ne doit pas outrepasser la courbe englobant les lignes de toitures des constructions situées sur le même alignement.

Dans le secteur UAb :

- Dans le sous-secteur UAb1 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à SEPT mètres.
- Pour les constructions en premier rang le long des linéaires de diversité commerciale, la hauteur maximale autorisée, y compris pour les constructions en angle de rues, est portée à DIX mètres, à la condition que l'entièreté du rez-de-chaussée soit de l'activité commerciale.
- Dans le sous-secteur UAb2 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à DIX mètres.
- Pour les constructions en premier rang le long des linéaires de diversité commerciale, la hauteur maximale autorisée, y compris pour les constructions en angle de rues, est portée à TREIZE mètres, à la condition que l'entièreté du rez-de-chaussée soit de l'activité commerciale.

Dans le secteur UAo :
La hauteur des constructions à l'égout est limitée à SEIZE mètres.

Pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autoriséeci-dessus, pourrait, néanmoins, être effectué

dans la limite de la hauteur initiale.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UA11 - Aspect extérieur

Dans tous les secteurs

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines. Toute construction doit avoir un aspect fini.

Dans le secteur UApr :

Implantation des constructions
En plus des dispositions ci-dessus, les constructions doivent être conçus de manière à épouser au maximum le terrain naturel.

Façades
La création de balcon visible depuis l'espace public n'est pas autorisée.
Les surfaces pleines devront être dominantes par rapport aux vides. Les percements seront à caractère vertical, à l'exception possible d'ouvertures à rez-de-chaussée.
Le principe d'ordonnancement d'origine des façades devra être respecté lors de l'extension de la construction ou la modification de la façade (notamment pour les modifications d'ouvertures) et les éléments concourant au caractère architectural, devront être conservés (traitement des débords de toiture, des encadrements d'ouvertures, menuiseries, serrurerie…)
Les matériaux d'origine devront être utilisés pour les interventions concernant les parties anciennes des constructions.
Les matériaux des constructions neuves devront permettre l'insertion de celles-ci dans le paysage urbain. Ainsi est recommandée l'utilisation de menuiseries en bois pour les fermetures et d'enduit pour les parties pleines.
Les garde-corps des terrasses seront soit en serrurerie de forme simple soit en maçonnerie pleine.
Lorsqu'ils sont positionnés sur une façade visible depuis l'espace public, les éléments liés aux techniques actuelles (antennes paraboliques, climatiseurs, coffrets divers…) devront être peu perceptibles par l'utilisation des dispositions adéquates (encastrement, coloris…).Ils ne devront pas être en saillie de la façade.

Toitures
Les toits seront de forme simple, à pente comprise entre 20 et 35%. La couverture sera en tuiles de terre cuite, rondes, de couleur nuancée avec un effet d'ensemble ocre clair. Le débord de toiture sera constitué d'une génoise conservée ou restaurée sauf autre dispositif architectural existant, ou proposé s'il s'agit d'une construction neuve. Les souches devront être simples, sans couronnement ni ornementation, réalisées avec les mêmes matériaux et les mêmes teintes que les façades.
La terrasse est autorisée en toiture de rez-de-chaussée, sous réserve qu'elle soit attenante à un corps de bâtiment plus élevé et couverte en dallage.

Clôtures
Les aménagements extérieurs, tels que clôtures, murs de soutènement, rampes d'accès

doivent être conçus de manière à épouser au maximum la forme du terrain naturel.
La hauteur ne dépassera pas deux mètres par rapport au sol de la voie publique, excepté pour le soutènement du terrain naturel.

Les murs anciens en pierre de pays doivent être conservés ou reconstruits à l'identique (hauteurs, matériaux, etc…)
Les clôtures doivent être constituées de façon suivante :

- soit un mur plein en pierre locale
- soit par un mur bahut de 80 centimètres maximum surmonté d'une grille.

Dans le secteur UAb :

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Toitures
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le secteur UAo :
Les éléments techniques doivent s'intégrer dans le bâti.

Clôtures :
Les clôtures sur rue doivent être réalisées avec un dispositif à clairevoie, doublé d'une végétation, avec éventuellement un muret d'un mètre maximum de hauteur. La hauteur maximale de la clôture est de 2 mètres.
Les clôtures sur limite séparative doivent être réalisées avec une grille ou un muret d'un mètre maximum de hauteur, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive.
La hauteur maximale est de 2 mètres.

L'ensemble des dispositifs de clôtures et portails, sur rue et en limite séparative, devront respecter une perméabilité écologique permettant un passage de la petite faune.

ARTICLE UA12 – Stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

Dans le secteur UApr :

Le stationnement est non réglementé.

Dans le secteur UAb :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation,

et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes **minimales** habituelles ci-après.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Pour les habitations individuelles :

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul du nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :

- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

<u>Stationnement vélo</u>
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de :

- 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finis de Surface de Plancher créée ;

12.3 -Construction à destination de commerce et artisanat

- 1 place pour 300 mètres carrés finis de surface de plancher créée et 1 place par 100m² finis supplémentaires ;

12.4 –Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

12.5 –Construction à destination d'Hébergement hôtelier

Non règlementé

La règle applicable aux constructions ou opérations non prévues ci-dessus est celle àlaquelle ces constructions ou opérations sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur UAo :

- **Construction à destination d'habitation**

Stationnement véhicule :

Il est imposé au minimum :

- Deux places de stationnement par logement de 50m² de surface de plancher et plus,
- Une place de stationnement pour les logements sociaux, et pour les logements de moins de 50m² de surface de plancher.

Stationnement vélo

Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de :

- 1 place (0.75m²) minimum par 50m² de surface de plancher créée

- **Construction à destination de bureau**

- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finis de Surface de Plancher créée ;

- **Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

- **Construction à destination d'Hébergement hôtelier**

Non règlementé

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

ARTICLE UA13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres du fait du retrait de la construction par rapport à l'espace public doivent être aménagés et partiellement plantés.

Les bassins d'orage ou de rétention, à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la Ville.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

En secteur UAo :

30% minimum des espaces libres de la parcelle doivent être en espace vert.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de programmation d'Oasis, les plantations devront respecter le cahier des prescriptions de la ZAC.

ARTICLE UA14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UA15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UA16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone UB

AGGLOMERATION CONTINUE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à caractère central, d'habitat, de services, d'équipements, d'activités commerciales.

Secteur UBa :
Concerne l'entrée sud de la ville et le quartier des Chirons, s'étendant à l'Est de l'agglomération et caractérisé par un pavillonnaire relativement dense et d'une structure urbaine très marquée.

Ce secteur UBa se décompose en deux sous-secteurs : **UBa1 et UBa2** distinguant différentes règles de hauteurs en fonction de la morphologie urbaine. Le sous-secteur UBa1 correspond aux quartiers pavillonnaires des Chirons, alors que le sous-secteur UBa2 correspond à une structure urbaine plus marquée avec des volumes plus hauts, le long de la Rue Henri Coste ; à l'Est de la Rue Hélène Boucher/ Rue Louis Bériot et au niveau du Lycée Jean Cocteau.

Secteur UBb :

Ce secteur UBb se décompose également en deux sous-secteurs : **UBb1 et UBb2** distinguant différentes règles de hauteurs en fonction de la morphologie urbaine. Le sous-secteur UBb1 correspond au quartier pavillonnaire autour de l'Avenue Marius Serre, alors que le sous-secteur UBb2 correspond au secteur d'Aubanel ; au quartier entre la Rue Abbé Couture et la Rue de Verdun ; et au quartier à l'Est de l'Avenue Saint-Exupéry.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;

- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisées aux conditions ci-dessous :

- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UB3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UB4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

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

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

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc, se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort » dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans le secteur UBa
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » et pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans le secteur UBb
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » et pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »
La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales.

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;
  -

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement

des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.

- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.
Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UB5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du

terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions doivent être édifiées :

- à la limite d'emprise des voies existantes ou prévues, publiques ou privées ouvertes à la circulation générale, s'il s'agit de créer une continuité avec les façades voisines,
- au-delà de la marge de recul lorsqu'elle est indiquée sur les documents graphiques
- à une distance minimum de QUATRE mètres de la limite actuelle ou prévue des voies publiques ou de la limite des voies privées.

Des implantations à une distance inférieure à QUATRE mètres peuvent être admises :

- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément ponctuel de patrimoine : jardin, arbre, tracé historique…
- lorsqu'il y a reconstructions sur les emprises existantes.
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- pour les annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie,…).
- lorsqu'il s'agit d'une surélévation sur un bâtiment existant légalement édifié, elle peut être réalisée dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- lorsqu'il s'agit d'une construction non close réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié, sans que cette nouvelle construction ne vienne créer une avancée du bâtiment vers la voie,
- pour les locaux nécessaires au bon fonctionnement des services publics (locaux à ordures, transformateurs…).
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'unelargeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE UB8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de SOIXANTE degrés au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à TROIS mètres.

ARTICLE UB9 - Emprise au sol

Dans le secteur UBa :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UBb :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UB10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.

Dans le secteur UBa :

- Dans le sous-secteur UBa1 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à SEPT mètres.
- Dans le sous-secteur UBa2 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à DIX mètres.

En secteur UBb :

- Dans le sous-secteur UBb1 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à SEPT mètres.
- Dans le sous-secteur UBb2 : La hauteur des constructions à l'égout est limitée à TREIZE mètres.

Pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, pourrait, néanmoins, être effectué dans la limite de la hauteur initiale.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UB11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Clôtures :
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

ARTICLE UB12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes **minimales** habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une

extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules

Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :

- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de :

- 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finis de Surface de Plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.3 -Construction à destination de commerce et artisanat

Dans tous les secteurs :

Stationnement des véhicules
- 1 place pour les 200 premiers mètres carrés finis de surface de plancher créée puis 1 place par 75m² finis supplémentaires.

Stationnement vélo
-1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre créée

12.5 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE UB13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et partiellement plantés.

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Dans tous les secteurs, le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 20% de l'unité foncière.

Pour les opérations d’aménagement d’ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE UB14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UB15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UB16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone UC

AGGLOMERATION DISCONTINUE

Caractère de la zone

La zone UC est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle comprend trois secteurs : UCa , UCb et UCr

Secteur UCa :
Concerne Fontlongue, le complexe Jean Moulin, et la Cité SNCF où une orientation d'aménagement et deprogrammation vient définir les modalités d'urbanisation de ce secteur.
Secteur UCb :
Concerne les Molières, les cités jardins et le nord d'Aubanel
Secteur UCr :
Concerne la ZAC La Rousse. Il est subdivisé en cinq sous-secteurs

UCr1 : sous-secteur de la Maille I, Mercure et une partie de la Maille III. Ce secteur comprend également, depuis la Déclaration de Projet engagée en septembre 2019, les terrains au Nord du Lac Saint Suspi qui accueillent l'Ecole du Lac ;
UCr2 : sous-secteur de la Maille III ;
UCr3 : sous-secteur de la Maille II section 1
UCr4 : sous-secteur de la Maille II section 2
UCr5 : sous-secteur de la Maille II section 3

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

ARTICLE UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.

- l'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.

ARTICLE UC3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3

mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

ARTICLE UC4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues).
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc, se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

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

Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.

Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans le secteur UCa
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » qui s'appliquent.

Dans le secteur UCb
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire », la ZONE 3 « Bardin » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans les secteurs UCr
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »
La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales.

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.

Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales.

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales.

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d’énergie, ainsi qu’aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.

Les postes de transformation EDF seront intégrés aux volumes bâtis des constructions à la demande de la Collectivité.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UC5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Dans les secteurs UCa et UCb :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées. Ces distances peuvent être exceptionnellement réduites :

- dans les opérations d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.
- pour les annexes indépendantes (piscines, abris de jardin, stationnement de véhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie,…)
- pour l'extension de bâtiments existants dans les marges de recul.
- lorsqu'il s'agit d'une surélévation sur un bâtiment existant légalement édifié, elle peut être réalisée dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- lorsqu'il s'agit d'une construction non close réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié, sans que cette nouvelle construction ne vienne créer une avancée du bâtiment vers la voie,
- pour les locaux nécessaires au bon fonctionnement des services publics (locaux à ordures, transformateurs …),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

Dans les secteurs UCr sous-secteur UCr1 et UCr2 :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication, les constructions doivent être implantées à une

distance minimale de HUIT mètres par rapport à l'axe des voies publiques ou privées. Ces distances peuvent être exceptionnellement réduites dans les opérations d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Elles peuvent être également réduites :
- pour l'extension de bâtiments existants dans les marges de recul,
- Pour les locaux nécessaires au bon fonctionnement des services publics (locaux à ordures, transformateurs…).
- pour les constructions en installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

Dans les secteurs UCr sous-secteur UCr3, UCr4 et UCr5 :

Sans objet

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UCa et UCb :

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque leur hauteur au point le plus élevé de la construction sur ces limites n'excède pas SEPT mètres. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à TROIS mètres.

Dans les secteurs UCr sous-secteur UCr1 et UCr2 :

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être

inférieure à TROIS mètres.

Dans les secteurs UCr sous-secteur UCr3, UCr4 et UCr5 :

Sans objet

ARTICLE UC8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les bâtiments non contigus doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de QUARANTE-CINQ degrés au-dessus du plan horizontal.

Pour les parties de constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans être inférieures à TROIS mètres.

ARTICLE UC9 - Emprise au sol

Dans le secteur UCa :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UCb :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs UCr1, UCr2, UCr3, UCr4, UCr5 : l'emprise au sol est non règlementée.

ARTICLE UC10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions est limitée à :

- TREIZE mètres en UCa
- VINGT mètres en UCb, UCr1, UCr2, UCr4
- SEIZE mètres en UCr3 et UCr5

Pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, pourrait, néanmoins, être effectué dans la limite de la hauteur initiale.

Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE UC11 - Aspect extérieur

Dans toutes les secteurs

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

Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans les secteurs UCa et UCb :

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposés afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Dans le secteur UCr :

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,80 mètres. Dans le prolongement direct d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble d'un seul niveau, inférieur à 3,5 mètres de haut, les clôtures peuvent être, au même nu que la façade, de mêmecomposition, de même matériau et de même hauteur de faîtage que la façade.
Leur aspect devra être fini.

ARTICLE UC12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes **minimales** habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :

- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo :
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finis de Surface de Plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.3 -Construction à destination de commerce et artisanat

Stationnement des véhicules
- 1 place par 100 mètres carrés finis de surface de plancher créée

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier et de restaurant

- 1 place de stationnement par chambre créée
- 1 place pour DIX mètres carrés de salle de restaurant

12.5 –Construction à destination de services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE UC13 - Espaces libres et plantations

Les espaces libres doivent être aménagés et partiellement plantés.

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à :

- Dans le secteur UCa : 20% de l'unité foncière
- Dans le secteur UCb : 30% de l'unité foncière

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UC15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UC16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone UD

EXTENSION A DENSITE REDUITE

Caractère de la zone

La zone UD couvre les quartiers d'habitat individuel et de petits immeubles collectifs en frange de la zone agglomérée. Elle est répartie en cinq secteurs.

Secteur UDb : C'est un secteur discontinu à densité réduite, affecté principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément normal. Il concerne une partie des quartiers Est de la ville, les cités Capitaine, les Barrièles une partie de Garouvin et une partie des Molières, aux quartiers de Chantegrive, des Demeures des Molières, du Mas Neuf et du nord des Chirons

Secteur UDc : Ce secteur correspond aux quartiers du Monteau, de La Carraire, de Garouvin et Aubanel.

Secteur UDd : Ce secteur est affecté à une urbanisation très aérée. Il s'agit d'une partie des quartiers Est, notamment le secteur de Taussane Nord et Pont de la levée

Secteur UDpr : Ce secteur concerne le pied du Vieux Miramas, espaces proches du rivage

Secteur UDr : Ce secteur concerne une partie du quartier La Rousse et comprend

Un sous-secteur UDr1 correspondant à la Maille II

Un sous-secteur UDr2 correspondant à la Maille I

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UD1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans tous les secteurs :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à

autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UD2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

Dans le secteur UDpr :
Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article UD2

Dans la zone délimitée par une trame orange sur le document graphique (zone F2 de feu de forêt) :

- les installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie,
- tous les Établissements Recevant du Public sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil
- les habitations légères de loisirs.
- les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de constructions nouvelles interdites.

ARTICLE UD2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

Dans tous les secteurs à l'exception du secteur UDpr :

- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leurs ouvertures à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'édification sur les emprises ferroviaires d'éléments d'infrastructure ou de superstructure à condition qu'ils soient liés à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le secteur UDpr :
- les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
    - Les constructions doivent être existantes et être autorisées régulièrement
    - L'extension n'est autorisée que dans la limite de 40% de la Surface de Plancher existante à compter de la première autorisation.
    - La surface de plancher totale (extension plus existant) ne doit pas excéder 180m² dans le respect de l'ensemble des règles de ce secteur.
    - L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
- les piscines rattachées à une construction à usage d'habitation existante de plus de 50m² de surface de plancher édifiée légalement.

ARTICLE UD3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

à mobilité réduite.

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus,

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UD4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un pré-traitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc, se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des prescriptions particulières

Dans le secteur UDb
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire », pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans le secteurs UDc
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » et pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans le secteur UDd
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » et pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans les secteurs UDr
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent.

Dans le secteur UDpr
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »
La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :

Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en oeuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite : :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UD5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UD6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques , aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 -Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, et équipements d'intérêt collectif,
- aux annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie, …).
- lorsqu'il s'agit d'une surélévation sur un bâtiment existant légalement édifié, elle peut être réalisée dans le prolongement vertical du bâtiment existant,
- lorsqu'il s'agit d'une construction non close réalisée dans le prolongement d'un bâtiment existant légalement édifié, sans que cette nouvelle construction ne vienne créer une avancée du bâtiment vers la voie,

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code

civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE UD7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans tous les secteurs sauf le sous-secteur UDr1 :

Sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus), les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives, soit :

- lorsque leur hauteur au point le plus élevé sur ces limites n'excède pas SEPT mètres ;
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

Dans le sous-secteur UDr1 :
Sans objet.

ARTICLE UD8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée, sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus) où les constructions contigües sont interdites ; elles doivent respecter une distance d'au moins TROIS mètres entre elles.

ARTICLE UD9 - Emprise au sol

Dans le secteur UDb :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le secteur UDc et UDr2:
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans les secteurs UDd et UDpr :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Dans le sous-secteur UDr1 :

Non règlementée.

ARTICLE UD10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions est limitée à :
- SEPT mètres dans les secteurs UDb, UDc, UDd, UDpr et UDr2
- SIX mètres dans le secteur UDr1

Pour des motifs urbanistiques ou architecturaux, l'aménagement de bâtiments existants dont la hauteur excède la hauteur maximale autorisée ci-dessus, pourrait, néanmoins, être effectué dans la limite de la hauteur initiale.

ARTICLE UD11 - Aspect extérieur

Dans tous les secteurs

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Dans les secteurs identifiés comme inondables sur les documents graphiques, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc être constituées d'un simple grillage.

Dans l'ensemble des secteurs sauf UDr1

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
Toutefois, dans les **zones identifiées comme inondables aux documents graphiques**, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation, ci-après annexé.

Dans le secteur UDr1 :

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser DEUX

mètres. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement dont la hauteur ne doit pas être supérieure à 0,80 mètres. Dans le prolongement direct d'un immeuble ou d'une partie d'immeuble d'un seul niveau, inférieur à 3,5 mètres de haut, les clôtures peuvent être, au même nu que la façade, de mêmecomposition, de même matériau et de même hauteur de faîtage que la façade.
Leur aspect devra être fini.

ARTICLE UD12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire

: Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finie de Surface de Plancher déclarée ;
Stationnement vélo
-1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher déclarée.

12.3 -Construction à destination de commerce et d'artisanat

Stationnement des véhicules
- 1 place par tranche de 100 mètres carrés finie de surface de plancher créée.
Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre

12.5 –Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE UD13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à :

- En secteur UDb : 20% de l'unité foncière
- En secteur UDc : 15% de l'unité foncière
- En secteur UDd et UDpr : 25 % de l'unité foncière
- En secteur UDr2 : 15% de l'unité foncière
- En secteur UDr1 : non règlementé

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UD15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UD16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone UE

Caractère 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.
Il existe 5 secteurs différents :
Secteur UEa : zone vocation économique non spécifique
Secteur UEb : zone d'activités Plate-Forme Clésud. Ce dernier secteur est lui-même divisé en 4 sous-secteurs distincts :

UEb1 : zone d'activités logistiques (ZAC de la Plate-forme)
UEb2 : centre de vie (ZAC de la Plate-forme)
UEb3 : chantier multi-technique de la plate-forme logistique
UEb4 : secteur logistique soumis à une mesure de protection par rapport au risque militaire (risque d'explosion du dépôt de munition)

Secteur UEf : zone à vocation d'activités ferroviaires
Secteur UEm : zone d'activités des Molières
Secteur UEp : zone à vocation d'activités de la ZAC de la Péronne. Ce dernier secteur est lui-même divisé en 4 secteurs distincts :

UEp1 : activités commerciales, artisanales et de bureaux. Ce secteur est divisé en deux sous-secteurs, UEp1a et UEp1b en fonction des hauteurs autorisées
UEp2 : activités commerciales et hébergements hôteliers
UEp3 : activités commerciales et d'entrepôts
UEpn : secteur qui conserve un caractère naturel, où seuls les aménagements d'espaces verts, de voiries et de rétention des eaux pluviales sont autorisés.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Pour tous les secteurs :
- les constructions à vocation d'activités agricoles et forestières
- l'aménagement de terrains pour le camping et l'accueil de caravanes, ou affectés à l'implantation d'habitations légères de loisir, excepté pour l'aire des gens du voyage
- le stationnement de caravanes isolées.
- l'exploitation de carrières
- les dépôts divers.
- les piscines non liées aux activités autorisées

En plus des interdictions ci-dessus :

Pour le secteur UEa :

- les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles visées à l'article UE2.

Pour le secteur UEb :
- les constructions à usage d'habitations, à l'exception de celles visées à l'article UE2.

Pour le sous-secteur UEb1:
- les constructions à vocation d'activité artisanale et industrielle.
- les constructions à vocation d'activité commerciale.
- les constructions à vocation d'accueil hôtelier
- les constructions à vocation d'habitat
- les constructions à vocation d'entrepôts à l'exception de celles visées à l'article UE2

Pour le sous-secteur UEb2 :
- les constructions à vocation d'activité artisanale et industrielle.
- les constructions à vocation d'entrepôts

Pour le sous-secteur UEb3 :
- les constructions à vocation d'activité artisanale et industrielle.
- les constructions à vocation d'habitat

Pour le sous-secteur UEb4 :
Les constructions et installations seront conformes à la réglementation en vigueur pour ce type de servitudes (décret n°79-846 du 28 septembre 1979 et arrêté du 26 septembre 1980).

En secteur UEf :
- les constructions, occupations et installations de toute nature, à l'exclusion de celles nécessaires à l'exploitation des activités ferroviaires.

Pour le secteur UEm :
- les constructions à usage d'habitations à l'exception de celles visées à l'article UE2.
- les constructions à usage exclusif d'entrepôt,

Pour le secteur UEp :
- les constructions nouvelles à usage d'habitations à l'exception de celles visées à l'article UE2,
- les constructions à usage exclusif d'entrepôt,
- les constructions à usage de chenils et activités de gardiennage ou élevage d'animaux.

Pour le secteur UEpn :
Toute occupation ou utilisation du sol est interdite à l'exception des aménagements destinés aux espaces verts, aux voiries et à la rétention des eaux pluviales.

ARTICLE UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

Pour tous les secteurs :
- les installations classées si les dispositions nécessaires sont prises pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ainsi que pour éviter ou réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et risques éventuels.
- 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

Pour le secteur UEa :
- les constructions à usage d'habitations, dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone aux conditions suivantes :
Le logement de fonction n'excèdera pas 80m² de Surface de plancher, il doit être compris dans le volume du bâtiment principal et la surface de plancher affectée au logement ne doit pas être supérieure à 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par lot.

Pour le secteur UEb :
- les constructions à usage d'habitations, dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone aux conditions suivantes :
Le logement de fonction n'excèdera pas 80m² de Surface de plancher, il doit être compris dans le volume du bâtiment principal et la surface de plancher affectée au logement ne doit pas être supérieure à 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par lot.

Pour le sous-secteur UEb1 :
- les dépôts s'ils sont liés à une activité logistique sur des aires de stockage.
- les constructions à vocation d'entrepôts ou de bureaux si elles sont strictement liées à une activité logistique.
- la Surface de Plancher maximum autorisée est de 408 000 m².

Pour le sous-secteur UEb2 :
- les dépôts s'ils sont liés à une activité logistique sur des aires de stockage.
- les constructions à vocation d'activité commerciale ou artisanale si elles sont nécessaires aux services de la zone.
- la Surface de Plancher maximum autorisée est de 30 000 m².

Pour le sous-secteur UEb3 :
- les dépôts s'ils sont liés à une activité logistique sur des aires de stockage.
- les constructions et installations de toute nature nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

Pour le secteur UEm :
- les constructions à usage d'habitation dont la présence est justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone ;
- le logement de fonction n'excèdera pas 80m² de Surface de plancher, il doit être compris dans le volume du bâtiment principal et la surface de plancher affectée au logement ne doit pas être supérieure à 30% de la surface de plancher affectée aux activités économiques. Un seul logement peut être autorisé par lot.

Pour le secteur UEp :
- les logements de fonction d'une superficie maximale de 80m² de Surface de plancher, à condition :
    - d'être liés au gardiennage et à la surveillance des occupations admises dans la zone,
    - d'être intégrés au volume du bâtiment d'activité,
    - que la surface de plancher ne dépasse pas 15% de la surface totale du bâtiment d'activité.

ARTICLE UE3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions minimales suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 6 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation.

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

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles, les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UE4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division pourra être assurée par la personne à l'initiative de la division, ou par la personne propriétaire de la parcelle divisée.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Pour le secteur UEb :
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.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans le secteur UEa
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire », la ZONE 3 « Bardin » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dans le secteur UEb
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.
Par ailleurs, les eaux pluviales recueillies en toiture par le biais de gouttières et chutes d'eau doivent être directement réinfiltrées dans le sous-sol sous les bâtiments suivant les dispositions techniques définies au C.C.C.T de chaque lot de la Z.A.C. de la Plate-Forme. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.

Dans les secteurs UEf
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » qui s'appliquent.

Dans le secteur UEm
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent.

Dans le secteur UEp
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »
La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »

La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »

La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.
Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UE5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques , aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

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.

Il n'est pas imposé de distance minimale de retrait :
- pour les locaux nécessaires au bon fonctionnement des services publics (locaux à ordures, transformateurs…),
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

Pour les secteurs UEa et UEp :
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de CINQ mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Pour le secteur UEb :
Les constructions doivent être implantées en dehors des trouées des voies telles qu'elles figurent au document graphique et d'une manière générale, parallèlement aux voies de desserte.

En secteur UEf :
Sans objet.

Pour le secteur UEm :

Lorsqu'un bâtiment jouxte la limite parcellaire, son accès ne doit pas se faire directement sur la voie. Sinon, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de sa hauteur, cette distance ne devant pas être inférieure à CINQ mètres.

En ce qui concerne les terrains jouxtant la propriété RFF/SNCF, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée de la SNCF, sera au moins égale à CINQ mètres.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques
Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à CINQ mètres.

Ce retrait devra être traité de manière paysagère.

ARTICLE UE8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pour le secteur UEa, UEb, UEm et UEp :
Non réglementé

En secteur UEf :
La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à TROIS mètres. La jonction entre les constructions peut être assurée par des éléments architecturaux.

ARTICLE UE9 - Emprise au sol

Pour le secteur UEa, UEf, UEm et UEp :
L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

Pour les sous-secteurs UEb :
Non règlementée

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE10 - Hauteur maximum des constructions

Pour le secteur UEa et UEf :
La hauteur des bâtiments à l'égout de la toiture est limitée à DOUZE mètres.
Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux éléments ponctuels tels que les cheminées, silos, châteaux d'eau et autres ouvrages strictement industriels.
Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour le secteur UEb :
La hauteur totale des bâtiments ne peut excéder QUINZE mètres. Les dépassements d'éléments de superstructures peuvent être autorisés lorsqu'ils sont motivés par des impératifs techniques ou fonctionnels.

Pour le secteur UEm :
La hauteur des constructions ne doit pas excéder QUINZE mètres (quinze) à l'égout de la toiture.
Les équipements d'infrastructure sont exemptés de la règle de hauteur lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Pour le secteur UEp :
Pour le sous-secteur UEp1a : la hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à DOUZE mètres.
Pour le sous-secteur UEp1b : la hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à QUINZE mètres
Pour le secteur UEp2 : la hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à DIX-HUIT mètres.
Pour le secteur UEp3 : la hauteur des constructions à l'égout de la toiture est limitée à DOUZE mètres.
Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux éléments ponctuels de superstructures tels que les cheminées, systèmes de ventilation, cages ascenseurs etc.

ARTICLE UE11 - Aspect extérieur

Dans tous les secteurs

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

Dans le secteur UEa :

Toitures
Non règlementé

Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser deux mètres. Les parties maçonnées doivent avoir un aspect fini.

Dans le secteur UEb :

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.

Toitures
Les toitures doivent être en terrasses ou coques autoportantes, 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.

Dans le secteur UEm :

L'ensemble des bâtiments implantés sur une même parcelle devra assurer une unité architecturale et urbanistique au niveau de la volumétrie, du traitement des façades et des toitures : la cohérence dans le type de matériaux mis en œuvre et dans le choix descouleurs, ainsi que la simplicité des formes du bâti, devront être recherchées.
Pour les bâtiments abritant des logements, les espaces extérieurs correspondant à l'usage d'habitation (terrasses, loggias, etc.) ne devront pas être orientés vers les voies principales.
L'emploi de couleurs vives n'est autorisé que sur des éléments architecturaux accessoires et de petites surfaces, ils seront indiqués dans l'autorisation d'urbanisme

Clôtures
La hauteur totale des clôtures ne pourra excéder 2,00 mètres.
Les clôtures seront de type grillagées, thermo soudées rigides à mailles rectangulaires, de coloris vert et doublées d'une haie végétale constituée d'espèces locales variées.

Dans le secteur UEp :

Toitures
Les toitures végétalisées sont autorisées, de même que l'utilisation des toitures pour l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable (panneaux solaires, photovoltaïques). Dans ce cas, la disposition des panneaux doit faire l'objet d'une intégration architecturale dans la toiture.

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur ne doit pas dépasser 2,50m. Leur aspect devra être fini.

Façades
Les enseignes et les logos seront intégrés à la composition architecturale en façade du bâtiment sans dépassement de la hauteur de celle-ci.

ARTICLE UE12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes **minimales** habituelles ci-après.

En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

Dans les secteurs UEa, UEm, UEp:

Constructions à destination des logements de fonction

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée.
  Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante.

Construction à destination de bureaux et services

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² commencée de Surface de Plancher créée

Stationnement vélo :
- 1 place par tranche de 75m² commencée de Surface de Plancher créée.

Construction à destination de commerce et d'artisanat

- 1 place pour les 100 premiers m² commencés de surface de plancher créée et 1 place par 75 m² supplémentaires commencés

Constructions à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place par chambre

Dans le secteur UEb:

Constructions à vocation d'activité d'entrepôts et aires de stockage

- 1 place de stationnement par tranche de 500m² commencée de surface de plancher.

Constructions à vocation de bureaux ou commerciale (hors restaurants)

- 1 place de stationnement par tranche de 25m² surface de plancher

Constructions à vocation d'accueil hôtelier, ou d'activité commerciale (restaurants)

- 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m² de salle de restauration.

Dans secteur UEf :

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

Dans tous les secteurs :

Services publics ou équipements d'intérêt collectif
Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE UE13 - Espaces libres et plantations

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations de qualité existantes.
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.
Dans le cas d'une installation alternative ombragère (ombrière, ...), les arbres peuvent être regroupés sur un même emplacement sur la parcelle, à proximité des stationnements.
La marge de recul prévue à l'article UE6 ci-dessus doit être traitée par un aménagement paysager.
Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Pour le secteur UEb :

Les espaces verts publics doivent être aménagés et plantés, en particulier les ripisylves des canaux, les abords des bureaux et du centre de vie (sous-secteur UEb2).
Les aires de stationnement à l'air libre des véhicules individuels doivent être plantées d'arbres de haute tige : un arbre pour 4 emplacements.
Les installations extérieures, dépôts de matériaux, parkings utilitaires, aires de livraison et de stockage seront protégés de la vue et entourés d'un écran de plantation.
Le projet de plantation et d'aménagement des espaces extérieurs sera joint à la demande d'autorisation de construire

En secteur UEf :

Non règlementé

Pour le secteur UEm :

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 15 % de l'unité foncière.

A l'intérieur de chaque unité foncière, tous les espaces non affectés aux constructions, voiries et aires de stationnement (aires de jeux, de détente, cheminements piétons) doivent être plantés et aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.
Les arbres abattus, pour les besoins de la construction, doivent être remplacés.
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour quatre emplacements de voitures. Les arbres de haute tige déjà existants sur les aires de stationnement et conservés, seront pris en compte dans le ratio arbres plantés/places de stationnement.
Les plantations des arbres de haute tige répondant aux obligations du présent article doivent être effectuées dans des conditions permettant leur bon développement. A cette fin, ils devront être éloignés d'au moins deux mètres par rapport aux limites séparatives et aux bâtiments, et l'espace de plantation (bande plantée ou fosse individuelle pour chaque arbre) devra offrir un volume de terre libre d'au moins 1,5m x 1,5m x 1,5m pour favoriser le développement racinaire.
Les installations extérieures et dépôts de matériel seront entourés d'un écran de plantation.

Pour le secteur UEp :
Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 15 % de l'unité foncière.
De plus, les aires de stationnement à l'air libre devront être plantées soit sous forme de haies, soit à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places. Les arbres de haute tige déjà existants sur les aires de stationnement et conservés, seront pris en compte dans le ratio arbres plantés/places de stationnement.

ARTICLE UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UE15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UE16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone UT

Caractère de la zone

La zone UT correspond au secteur touristique autour des bâtiments du Golf, destiné à accueillir hôtels, restaurant, etc.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UT1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article UT2 ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations à usage d'habitation, autres que celles visées à l'article UT2;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UT2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans la zone délimitée par une trame orange sur le document graphique (zone F2 de feu de forêt) :

- les installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie,
- tous les Établissements Recevant du Public sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil
- les habitations légères de loisirs.
- les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de constructions nouvelles interdites.

ARTICLE UT2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage;
- les constructions et installations à usage d'habitation, à condition d'être nécessaires au fonctionnement des activités autorisées, de ne pas être dissociées du bâtiment destiné à l'activité et dans la limite de 80m² de surface de plancher par habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances.
- dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- tout bâtiment autorisé par le règlement de la zone devra se situer à distance des masses boisées de manière à limiter l'exposition des personnes au risque incendie.

ARTICLE UT3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.
Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE UT4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
    - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)

- au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des prescriptions particulières

Dans l'ensemble de la zone UT Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE UT5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UT6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Toutefois, cette distance peut être réduite :

- dans les opérations d'aménagement d'ensemblepour des motifs urbanistiques ou pour faire face à des contraintes topographiques.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements collectifs,

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article

644 du code civil).

ARTICLE UT7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à TROIS mètres.

ARTICLE UT8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Deux constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales d'habitation ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui a l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de QUARANTE- CINQ degrés au-dessus du plan horizontal.

Pour les constructions en vis-à-vis qui ne comportent pas de baies éclairant des pièces principales d'habitation, les distances calculées comme ci-dessus peuvent être réduites sans toutefois être inférieures à TROIS mètres.

ARTICLE UT9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 20% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE UT10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus ne peut excéder DIX mètres.

ARTICLE UT11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural, paysager et les perspectives monumentales.

Les autorisations d'urbanisme pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions

environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Seules sont autorisées les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal.

Toutefois, dans les **zones identifiées comme inondables aux documents graphiques**, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après.

ARTICLE UT12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 - Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble dela surface de plancher de la construction existante :
- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :
- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.

- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

12.2 - Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² commencée de surface de plancher

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² commencée de surface de plancher.

12.3 -Construction à destination de commerce (restaurant)

Stationnement des véhicules
- 1 place par tranche de 100 mètres carrés commencée de surface de plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 -Construction à usage artisanal

- 1 place par tranche de 100m² commencée de surface de plancher créée.

12.5 - Hôtels

- 1 place par chambre

12.6 - Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE UT13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Les installations extérieures et dépôts de matériel devront être entourés d'un écran végétal.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.
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.
Dans le cas d'une installation alternative ombragère (ombrière, ...), les arbres peuvent être regroupés sur un même emplacement sur la parcelle, à proximité des stationnements.

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Dans les zones exposées au risque feu de forêt, en raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivant, 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.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 25 % de l'unité foncière.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE UT14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE UT15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UT16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone 1AUDa

Caractère de la zone

La zone 1AUDa est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et activités complémentaires, elle correspond au secteur de Baume de Vaquier et de la partie sud du Mourre Blanc, non desservis par les réseaux. Les constructions ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à lazone et notamment de la réalisation des aménagements relatifs aux eaux pluviales.
Des orientations d'aménagement et de programmation définissent les modalités d'urbanisation de ces secteurs.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AUDa1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUDa2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;

ARTICLE 1AUDa2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés aux conditions ci-dessous :

- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leurs ouvertures à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'édification sur les emprises ferroviaires d'éléments d'infrastructure ou de superstructure à condition qu'ils soient liés à l'exploitation du service public ferroviaire.
- au sein de la zone délimitée sur les documents graphiques au titre de l'art. L 123-

1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci comprendra au maximum 25% de logements locatifs sociaux.

Dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (zone F1p de feu de forêt) :

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

Le projet devra intégrer des mesures de réduction de la vulnérabilité et de défendabilité du site.

ARTICLE 1AUDa3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUDa4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées etdans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

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

Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des prescriptions particulières

Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d’éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE 1AUDa5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUDa6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques , aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 -Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, et équipements d'intérêt collectif,
- aux annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie, …).

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE 1AUDa7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel zone de ruissellement diffus), les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives, soit :
- lorsque leur hauteur au point le plus élevé sur ces limites n'excède pas SEPT mètres ;
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 1AUDa8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementée, sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus) où les constructions contigües sont interdites ; elles doivent respecter une distance d'au moins TROIS mètres entre elles.

ARTICLE 1AUDa9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUDa10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.

La hauteur des constructions est limitée à DIX mètres. Elle pourra néanmoins atteindre DOUZE mètres sur les fronts bâti si indiqués dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUDa11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2

mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Toutefois, dans les zones **identifiées comme inondables aux documents graphiques**, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après annexé.

ARTICLE 1AUDa12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :

- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1,5 place minimum par logement.

12.2 - Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finie de Surface de Plancher déclarée ;
Stationnement vélo
-1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher déclarée.

12.3 - Construction à destination de commerce et d'artisanat

Stationnement des véhicules
- 1 place par tranche de 100 mètres carrés finie de surface de plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre

12.5 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE 1AUDa13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 20% de l'unité foncière.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE 1AUDa14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUDa15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AUDa 16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone 1AUDd

Caractère de la zone

La zone 1AUDd est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et activités complémentaires.
Les constructions ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

La zone 1AUDd correspond
- au secteur de Taussane, déjà urbanisé non desservi par l'ensemble des réseaux. Les constructions ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- à une partie du secteur de Mourre Blanc pour lequel une orientation d'aménagement et de programmation définit les modalités d'urbanisation de ce secteur.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AUDd1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

-les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;

-les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 1AUDd2

-les constructions et installations liées à l'industrie ;
-les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
-les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de sports motorisés
-les terrains de camping et de caravaning ;
-les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
-l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
-les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUDd2 ;
-les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans la zone délimitée par une trame orange sur le document graphique (zone F2 de feu de forêt) :

- les installations classées avec risque d'explosion, de pollution, d'émanation de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie,
- tous les Établissements Recevant du Public sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil

- les habitations légères de loisirs.

- les changements de destination d'un bâtiment existant conduisant à l'une des catégories de

constructions nouvelles interdites.

ARTICLE 1AUDd2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition et après réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUDd3 et 4 :

-Les constructions et opérations compatibles avec le caractère de la zone ;
-les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire de nuisance pour le voisinage ;
-les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas de nuisance pour leur voisinage.

Toutefois et sans attendre la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUDd3 et 4 : les piscines ainsi que le local technique indispensable à son fonctionnement dont la surface de plancher ou l'emprise au sol n'excède pas 5 m^2 sont autorisés.

Au sein de la zone délimitée sur les documents graphiques au titre de l'art. L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci comprendra au maximum 25% de logements locatifs sociaux.

Dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (zone F1p de feu de forêt) :

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

Le projet devra intégrer des mesures de réduction de la vulnérabilité et de défendabilité du site.

ARTICLE 1AUDd3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus.

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUDd4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble de la zone

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc, se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit,…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

<u>Dans l'ensemble de la zone 1AUDd</u> Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » et pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.

- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d’éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE 1AUDd5 -Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUDd6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inferieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 -Retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques
Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, et équipements d'intérêt collectif,
- aux annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement de véhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie, …).

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE 1AUDd7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives, soit :
- Lorsque leur hauteur au point le plus élevé sur ces limites n'excède pas SEPT mètres ;
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées contre les limites séparatives, la distance

comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à TROIS mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations nécessaires à l'exploitation du service public ferroviaire.

ARTICLE 1AUDd8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUDd9 -Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUDd10 -Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions ne peut excéder SEPT mètres.

ARTICLE 1AUDd11 -Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Toutefois, dans les **zones identifiées comme inondables aux documents graphiques**, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après annexé

ARTICLE 1AUDd12 -Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 - Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :

- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :

- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finie de Surface de Plancher créée;

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.3 -Construction à destination de commerce et d'artisanat

Stationnement des véhicules
- 1 place par tranche de 100m² finie de surface de plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre

12.5 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE 1AUDd13 -Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
Les bassins d'orage ou de rétention doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 25 % de l'unité foncière.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE 1AUDd14 -Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUDd15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AUDd16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone 1AUg

Caractère de la zone

La zone 1AUg est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'habitation et activités complémentaires, elle correspond au secteur de Garouvin, non desservi par les réseaux. Les constructions ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
Une orientation d'aménagement et de programmation définit les modalités d'urbanisation de ce secteur.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AUg1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

-les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
-les constructions et installations à usage artisanal, autres que celles visées à l'article 1AUg2
-les constructions et installations liées à l'industrie ;
-les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
-les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de sports motorisés
-les terrains de camping et de caravaning ;
-les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
-le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
-l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
-les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUg2 ;
-les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 1AUg2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

-Les constructions et opérations ne peuvent être autorisées qu'après la réalisation des équipements d'infrastructure indispensables (voirie et réseaux divers) mentionnés aux articles 1AUg3 et 4 ;

- les constructions et les installations à usage artisanal à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone et de ne pas produire pour le voisinage de nuisance ;
- les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier.

En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leurs ouvertures à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- l'édification sur les emprises de la S.N.C.F d'éléments d'infrastructure ou de superstructure à condition qu'ils soient liés à l'exploitation du service public ferroviaire.
- dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Au sein de la zone délimitée sur les documents graphiques au titre de l'art. L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci comprendra au maximum 25% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AUg3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus,

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux

L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUg4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable
Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation
En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées
Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUg Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les

postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE 1AUg5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUg6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics, et équipements d'intérêt collectif,
- aux annexes indépendantes (piscines, abris de jardins, stationnement devéhicules à condition que leur accès direct ne soit pas sur la voie, …).

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètres de la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE 1AUg7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus), les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives, soit :
- Lorsque leur hauteur au point le plus élevé sur ces limites n'excède pas SEPT mètres ;
- lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des bâtiments jointifs présentant une unité architecturale.

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

ARTICLE 1AUg8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet, sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus) où les constructions contigües sont interdites ; elles doivent respecter une distance d'au moins TROIS mètres entre elles.

ARTICLE 1AUg9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 1AUg10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions ne peut excéder SEPT mètres.
Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics.

ARTICLE 1AUg11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures

seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

Toutefois, dans les **zones identifiées comme inondables aux documents graphiques**, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après annexé

ARTICLE 1AUg12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 - Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :
Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :
- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :
- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties

privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

Pour les collectifs :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension d'un collectif existant sans création de logement supplémentaire :
- Non règlementé

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination ou d'une extension d'un collectif existant avec création de logement supplémentaire, les places sont comptabilisées par logement, à savoir :
- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés commencés de surface de plancher créée
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher créée
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher créée
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher créée

Par ailleurs :
- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher créée.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :
- 1 place de stationnement pour les 50 premiers mètres carrés
- 1,5 place de stationnement au-delà de 50m² et jusqu'à 100m² de surface de plancher existante
- 2 places de stationnement au-delà de 100m² et jusqu'à 150m² de surface de plancher existante
- 3 places de stationnement au-delà de 150m² de surface de plancher existante

Par ailleurs :
- Les places visiteurs doivent correspondre au moins à 1 place par tranche finie de 200m² de surface de plancher existante.

Lorsqu'elles sont réalisées sur le terrain d'assiette, les places de stationnement peuvent être intégrées au bâtiment, sans présenter des façades sur rue à l'exception des stationnements semi enterrés.

Stationnement vélo
Les immeubles collectifs devront prévoir une aire de stationnement couverte et fermée pour les vélos à raison de 1,5 place minimum par logement.

12.2 -Construction à destination de bureau

Stationnement des véhicules
- 1 place de stationnement par tranche de 40m² finie de Surface de Plancher créée;

Stationnement vélo

- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.3 -Construction à destination de commerce et d'artisanat

Stationnement des véhicules
- 1 place par tranche de 100m² finie de surface de plancher créée.

Stationnement vélo
- 1 place par tranche de 75m² entamée de Surface de Plancher créée.

12.4 - Construction à destination d'hébergement hôtelier

- 1 place de stationnement par chambre

12.5 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE 1AUg13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Le coefficient de végétalisation ne doit pas être inférieur à 15 % de l'unité foncière

Les bassins d'orage ou de rétention doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE 1AUg14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUg15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AUg16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone 1AUl

Caractère de la zone

La zone 1AUl correspond au Nord du Plan d'eau de St Suspi. La zone 1AUl est principalement destinée à recevoir des constructions à usage d'activités liées aux loisirs et au tourisme, non desservie par les réseaux. Les constructions ne peuvent être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements mentionnés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
L'aménagement de la zone se fera selon les modalités de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Dans le cas des opérations d'ensemble (lotissement, permis de construire valant division…) l'ensemble des règles ci-dessous s'appliquent à chaque lot issu de la division du terrain d'origine.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 1AUl1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions et installations à usage d'habitation, autres que celle visées à l'article 1AUl2 ;
- les constructions et installations à usage de commerce, autres que celle visées à l'article 1AUl2 ;
- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières ;
- les constructions et installations à usage artisanal ;
- les constructions et installations à usage de bureau ;
- les constructions et installations liées à l'industrie ;
- les constructions et installations liées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attraction et les terrains de sports motorisés ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisir, les villages de vacances ;
- le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisir ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article 1AUl2 ;
- les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

ARTICLE 1AUl2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- les constructions et les installations à usage d'activités liés aux loisirs et au tourisme, à condition d'être compatible avec le caractère de la zone
- les logements de fonction, à condition d'être nécessaires au fonctionnement de l'activité, de

ne pas être dissociées du bâtiment destiné à l'activité et dans la limite de 80m² de surface de plancher par habitation ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants à condition qu'elles ne produisent pas pour leur voisinage des nuisances.

ARTICLE 1AUI3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, sont soumises aux conditions minimales suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

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

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 1AUI4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles, issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone 1AUl
Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE 1AUI5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUI6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 - Retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées soit en limite, soit à une distance minimale de QUATRE mètres par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution

légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE 1AUI7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

ARTICLE 1AUI8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

ARTICLE 1AUI9 - Emprise au sol

La surface de plancher maximale autorisée est de 2000m^2, concentrée dans l'espace affiché dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AUI10 - Hauteur maximum 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 avant travaux et le faitage.

La hauteur des constructions ne peut excéder SEPT mètres.

ARTICLE 1AUI11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.

Les bories devront être préservées.

Toitures :

Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Leur aspect doit être fini.
Toutefois, dans les zones identifiées comme inondables aux documents graphiques, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après annexé.

ARTICLE 1AUI12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.
Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 - Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :
- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :
- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :
- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties

privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

12.2 - Construction à destination de commerce

Non règlementé

12.3 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Non règlementé

ARTICLE 1AUI13 - Espaces libres et plantations

Les arbres existants doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou de l'aménagement, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes. Pour

les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE 1AUI14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 1AUI15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 1AUI16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone 2AU

Caractère de la zone

La zone 2AU est une zone non équipée destinée à une urbanisation différée. Les conditions d'aménagement de cette zone seront fixées ultérieurement par modification ou révision du PLU.
Cette zone concerne le secteur de Garouvin, de la Gare, du Sud du Lac, de Baume de Vaquier et du Mourre Blanc.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 2AU1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

- les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- au sein de la zone délimitée sur les documents graphiques au titre de l'art. L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, en cas de réalisation d'un programme de logements, celui-ci comprendra au maximum 25% de logements locatifs sociaux.
- dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

ARTICLE 2AU3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection

civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, sont soumises aux conditions minimales suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

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

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE 2AU4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble de la zone

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager

ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

<u>Dans l'ensemble de la zone 2AU</u> Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 2 « Unitaire », la ZONE 3 « Bardin » et la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers.

Dispositions particulières applicables en ZONE 2 « Unitaire »

La zone est représentée par une trame verte unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3)

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 30 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 3 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :

- 5 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 2 ha).

Surface inférieure ou égale à 2 ha	10 l/s
Surface supérieure à 2 ha	5 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.

- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.
Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.6 - Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE 2AU5 -Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

6.1 -Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Non réglementé.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques
Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètresde la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article

644 du code civil).

ARTICLE 2AU7 -Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 -Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU9 -Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE 2AU10 -Hauteur maximum des constructions

Non réglementé.

ARTICLE 2AU11 -Aspect extérieur

Non réglementé.
Toutefois, dans les zones identifiées comme inondables aux documents graphiques, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales. Elles doivent donc respecter le règlement risque inondation ci-après annexé.

ARTICLE 2AU12 -Stationnement

Non réglementé.

ARTICLE 2AU13 -Espaces libres et plantations

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.
Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, une aire de jeux pourra être demandée.

ARTICLE 2AU14 -Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE 2AU15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE 2AU16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A

Caractère de la zone

La **zone A** correspond aux espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est subdivisée en 4 secteurs :

Secteur Aa, pour les zones agricoles sans spécificité
Secteur Apr, pour les zones agricoles dans les espaces proches du rivage, à protéger pour des raisons de covisibilité, de respect des espaces proches de l'Etang de Berre.
Secteur Aj, pour les jardins familiaux
Secteur Atvb, pour les réservoirs de biodiversité agricole de la trame verte et bleue

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE A1 -Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Dans l'ensemble des secteurs :
- de manière générale, toutes les constructions et installations à l'exception de celles autorisées à l'article A2.
- l'extraction de terre, végétale et de sous-sol
- les dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelque nature que ce soit non justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole ;

Dans le secteur Atvb, en sus des éléments mentionnés ci-dessus :
- les serres

ARTICLE A2 -Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Dans tous les secteurs, sauf Aj :
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou à des équipements d'intérêt collectif, 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 installations photovoltaïques à condition d'être installées sur les bâtiments et sous réserve de ne pas porter atteinte à la sauvegarde et à la protection des sites, des paysages et de l'environnement (faune et flore) et sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

- dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans le secteur Aa :

- les constructions et les installations nécessaires à l'exploitation agricole
- les constructions à usage d'habitation dans les limites cumulatives maximale de 180m² de surface de plancher et 200m² d'emprise au sol.

Dans les secteurs Apr et Atvb :

- les extensions mesurées des constructions destinées aux exploitations agricoles ou forestières existantes, dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante régulièrement autorisée, à compter de la première autorisation, et dans la limite maximale de180m² de surface de plancher et 200m² d'emprise au sol pour l'habitat

Dans le secteur Aj, seuls sont autorisés :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement des jardins familiaux, dans la limite de 5 m² de surface de plancher par jardin, ainsi qu'un local commun de rangement pour l'ensemble de chaque zone Aj dans la limite de 35 m² au total à compter de la première autorisation.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.

Dans la zone délimitée par une trame rouge sur le document graphique (zone F1 du risque feu de forêt) :

En plus des conditions générales applicables sur l'ensemble de la zone A et des conditions particulières applicables à chaque secteur :

Les constructions nouvelles

Les **constructions** suivantes sont admises (**sous réserve qu'elles soient également admises par les règlements d'urbanisme en vigueur**):

♦ En zone F1 on autorise les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection, qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente,

♦ les bâtiments annexes, tels que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines, attenants ou à proximité immédiate d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du présent règlement et régulièrement autorisées,

♦ les locaux nécessaires au maintien de l'activité dans les carrières, mines, zones d'extraction ou de stockage de matériaux, sans occupation humaine permanente,

♦ le mobilier urbain, les locaux techniques, les bâtiments techniques d'intérêt collectif et les équipements publics sans occupation permanente,

♦ les châssis et serres à usage agricole.

♦ Les **piscines et bassins** sont admis sans prescription.

Les travaux exécutés sur les constructions existantes

♦ Les **changements de destination** d'un bâtiment existant sont admis s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens et s'ils conduisent à l'une des catégories de constructions nouvelles admises et sous réserve du respect des prescriptions établies pour une construction nouvelle correspondant à la destination finale.

♦ Les extensions des constructions existantes telles qu'autorisées dans le règlement du PLU.

ARTICLE A3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies publiques ou privées, sont soumises aux conditions minimales suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :
- 4 mètres de chaussée pour les voies à un seul sens de circulation
- 5,50 mètres de chaussée pour les voies à double sens de circulation

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

ARTICLE A4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (zones vertes et jaunes de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU). Dans les secteurs où les sols sont défavorables (zones rouges de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU), aucune construction ou extension ne pourra être admise. Dès la mise en service de ce réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.
De plus, l'avis préalable du SPANC sur le projet est toujours requis (art.L.421-6 du Code de l'urbanisme).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.

Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans l'ensemble de la zone A Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront être demandés en souterrain. Les postes de transformation EDF doivent être le plus possible intégrés dans l'environnement des constructions.

4. 6- Eclairage

Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE A5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 -Retrait par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions et installations doivent être implantées une distance minimale de 8 mètres de l'axe des voies et 4 mètres des emprises publiques existantes ou à créer.
.

6.2 - Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètres de la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE A7 - Implantation des constructions par rapport aux limitesséparatives

La distance horizontale comptée en tous points de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à CINQ mètres.

ARTICLE A8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à TROIS mètres. Sauf dans la

zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus), cette distance peut être réduite quand les façades situées face à face ne comportent pas de baies éclairant des pièces de l'habitation.
Les constructions évoquées à l'article A2 doivent être, sauf impératifs techniques, topographique, réglementaires, sanitaires ou de sécurité, regroupées à proximité immédiate du siège d'exploitation, ou, à défaut de siège, à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole.

En secteur Apr, les bâtiments et logements devront s'organiser en un volume compact.

ARTICLE A9 - Emprise au sol

Non réglementé.

ARTICLE A10 - Hauteur maximum 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 de l'égout du toit.

La hauteur des constructions ne peut excéder :
- SEPT mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- DIX mètres pour les autres constructions.

Toutefois, en secteur Aj :
La hauteur des constructions mesurée au faitage ne peut excéder 3,50 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Les bâtiments et logements liés à l'exploitation agricole devront s'organiser en un volume compact.
Les bories devront être préservées.

Toitures :
Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs. Ainsi les couvertures seront en tuiles de terre cuite de type provençal.
Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures
Les murs pleins ainsi que les murs de soubassement sont interdits.

Les clôtures pourront être constituées d'une simple haie.
Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres.
De plus elles doivent être perméables à la circulation de la petite faune.
Dans les zones identifiées comme inondables aux documents graphiques, les clôturesdoivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales conformément au règlement risque inondation ci-après annexé.

ARTICLE A12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

ARTICLE A13 - Espaces libres et plantations

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments agricoles fonctionnels dans le paysage.
Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Dans les zones exposées au risque feu de forêt, en raison de leur sensibilité au feu les végétaux suivant, 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 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE A15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE A16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

CHAPITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N

Caractère de la zone

La zone regroupe les secteurs à dominante naturelle de la commune.
Elle est divisée en différents secteurs :
- un secteur Nn correspondant aux espaces naturels de la commune non spécialisés,

- **un secteur Nps** regroupant les parcs et zones naturelles de loisirs.

- **un secteur Npr**, pour les espaces naturels proches du rivage selon la loi littoral et la DTA des Bouches du Rhône Ce secteur correspond à des territoires de la zone N qui, n'étant pas identifiés au titre des articles L.146-6 et R.146-1 du code de l'urbanisme, comportent des espaces, sites ou paysages situés dans les espaces proches du rivage et pouvant présenter un intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique justifiant une protection renforcée par rapport à l'ensemble de la zone "N". Des constructions et des aménagements d'intérêt général et d'impact localisé peuvent néanmoins y être admis.

Sur les terrains affectés par un risque identifié sur les planches graphiques, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone **augmentées** de celles spécifiques au risque. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol autres que celles mentionnées à l'article N2.

ARTICLE N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous condition :

Sur l'ensemble de la zone N :
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics 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.
- dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

En secteur Nn :
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
    - Les constructions doivent être existantes et être autorisées régulièrement
    - L'extension n'est autorisée que dans la limite de 30% de la Surface de Plancher existante à partir de la première autorisation d'urbanisme
    - Elle ne doit pas permettre d'excéder 180m² de surface de plancher totale

(extension plus existant).
- Elle ne doit pas permettre d'excéder 200m² d'emprise au sol (extension plus existant).
- L'extension ne doit pas porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
- L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.

- les piscines rattachées à une construction à usage d'habitation existante de plus de 50m² de surface de plancher édifiée légalement.
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière sous réserve d'une insertion paysagère et environnementale satisfaisante.
- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.
- la réhabilitation des Bories.

<u>En secteur Nps :</u>
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Les constructions doivent être existantes et être autorisées régulièrement
  - L'extension n'est autorisée que dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à partir de la première autorisation d'urbanisme
  - Elle ne doit pas permettre d'excéder 180m² de surface de plancher totale (extension plus existant)
  - Elle ne doit pas permettre d'excéder 200m² d'emprise au sol (extension plus existant)
  - L'extension ne doit pas porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
- les piscines rattachées à une construction à usage d'habitation existante de plus de 50m² de surface de plancher (cf définition) édifiée légalement.
- les aires de stationnement ouvertes au public, les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.
- la réhabilitation des Bories.
- Les constructions ou installations ou les aménagements strictement nécessaires aux activités naturelles de loisirs (ils doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel)

<u>En secteur Npr :</u>
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation dans les conditions cumulatives suivantes :
  - Les constructions doivent être existantes et être autorisées régulièrement
  - L'extension n'est autorisée que dans la limite de 20% de la Surface de Plancher existante à partir de la première autorisation d'urbanisme
  - Elle ne doit pas permettre d'excéder 150m² de surface de plancher totale (extension plus existant)
  - Elle ne doit pas permettre d'excéder 200m² d'emprise au sol (extension plus existant).
  - L'extension ne doit pas porter atteinte ni à la préservation des sols ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages
  - L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.

- les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.

Toutefois et dans l'ensemble de la zone Naturelle :

Dans la zone délimitée par une trame rouge sur le document graphique (zone F1 du risque feu de forêt) :

En plus des conditions générales applicables sur l'ensemble de la zone N et des conditions particulières applicables à chaque secteur :

Les constructions nouvelles

Les **constructions** suivantes sont admises (**sous réserve qu'elles soient également admises par les règlements d'urbanisme en vigueur**):

♦ En zone F1 on autorise les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection, qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente,

♦ les bâtiments annexes, tels que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines, attenants ou à proximité immédiate d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du présent règlement et régulièrement autorisées,

♦ les locaux nécessaires au maintien de l'activité dans les carrières, mines, zones d'extraction ou de stockage de matériaux, sans occupation humaine permanente,

♦ le mobilier urbain, les locaux techniques, les bâtiments techniques d'intérêt collectif et les équipements publics sans occupation permanente,

♦ les châssis et serres à usage agricole.

♦ Les **piscines et bassins** sont admis sans prescription.

Les travaux exécutés sur les constructions existantes

♦ Les **changements de destination** d'un bâtiment existant sont admis s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens et s'ils conduisent à l'une des catégories de constructions nouvelles admises et sous réserve du respect des prescriptions établies pour une construction nouvelle correspondant à la destination finale.

♦ Les extensions des constructions existantes telles qu'autorisées dans le règlement du PLU.

ARTICLE N3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées, y compris les servitudes de passage sont soumises aux

conditions suivantes et à l'approbation des services techniques gestionnaires de ladite voie :

- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 3 mètres pour les servitudes desservant moins de 5 constructions principales,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 4 mètres :
    - pour les voies à un seul sens de circulation,
    - pour les servitudes desservant entre 5 et 8 constructions principales maximum,
- La largeur de la chaussée ne peut pas être inférieure à 5.50 mètres :
    - pour les voies à double sens de circulation
    - pour les servitudes desservant 9 constructions principales ou plus,

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

La largeur des voies pour les voies à double sens de circulation devra être suffisante et s'apprécier compte-tenu des caractéristiques de la voie de desserte, de la nature et de l'intensité du trafic ainsi que des vitesses pratiquées.

Les profils des voies devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite.

Modes doux
L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables d'une largeur minimale de 3 mètres pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Pour la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles les voies en impasse sont interdites.

ARTICLE N4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le

respect du zonage d'assainissement (zones vertes et jaunes de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU). Dans les secteurs où les sols sont défavorables (zones rouges de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU), aucune construction ou extension ne pourra être admise. Dès la mise en service de ce réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

La superficie de la parcelle doit être suffisante pour permettre la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif réglementaire, charge au service de l'assainissement qui doit donner son accord préalable à la construction de vérifier la faisabilité du projet.
De plus, l'avis préalable du SPANC sur le projet est toujours requis (art.L.421-6 du Code de l'urbanisme).

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble de la zone

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.)
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gêne aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).

Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

Dans les secteurs Nps et Nn Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 3 « Bardin » et pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent, selon les quartiers. *Dans les secteurs Npr et Npsc* Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent.

Dispositions particulières applicables en ZONE 3 « Bardin »
La zone est représentée par une trame rouge unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 25 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 500 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.
La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :
- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
    - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles) pour la première moitié du volume (orifice inférieur) ;

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale

à 10 ans, doivent être mises en œuvre.

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

4.5 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles de télécommunications doivent être réalisés en souterrain.
Les postes de transformation EDF doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions.

4.6 - Eclairage
Les points d'éclairage extérieurs devront concentrer les flux lumineux vers les zones à éclairer.

ARTICLE N5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Ne sont pas considérées comme voies, dans le présent article, les voies destinées aux modes de déplacement doux inférieures à 3 mètres.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

6.1 -Retrait par rapport aux emprises publiques et aux voies

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de QUATRE mètres des emprises publiques et voies, existantes ou à créer.

6.2 -Retrait par rapport aux ouvrages hydrauliques
Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.

Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètres de la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE N7 - Implantation des constructions par rapport aux limitesséparatives

La distance horizontale comptée en tous points de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans toutefois être inférieure à CINQ mètres.

ARTICLE N8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à TROIS mètres. Sauf dans la zone délimitée par une trame violette sur le document graphique (aléa résiduel - zone de ruissellement diffus), cette distance peut être réduite quand les façades situées face à face ne comportent pas de baies éclairant des pièces de l'habitation.

ARTICLE N9 - Emprise au sol

Non réglementée

ARTICLE N10 - Hauteur maximum des constructions

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le terrain naturel avant travaux au plus bas de la façade et l'égout de la toiture.
La hauteur des constructions ne peut excéder :

- SEPT mètres pour les constructions à usage d'habitation,
- DOUZE mètres pour les autres constructions.

ARTICLE N11 - Aspect extérieur

Les permis de construire et déclarations de travaux pourront être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives urbaines.
Toute construction doit avoir un aspect fini.
Les bories devront être préservées.

Toitures

Les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

Des toitures de type contemporain (terrasses, terrasses végétales, etc.…) pourront être autorisées dès lors qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Clôtures

Les murs pleins ainsi que les murs de soubassement sont interdits.
Les clôtures pourront être constituée d'une simple haie.
Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 2 mètres. Les parties maçonnées des clôtures doivent avoir un aspect fini.
Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peuvent être imposées afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.
De plus elles doivent être **perméables à la circulation de la petite faune**.

Dans les zones identifiées comme inondables aux documents graphiques, les clôtures doivent être transparentes à l'écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE N12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques. Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de constructions et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes minimales habituelles ci-après.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

12.1 -Constructions à destination d'habitation

Il est précisé que pour les logements de fonction liées aux activités, la règle sera celle des constructions à destination d'habitation.

Pour les habitations individuelles :

Stationnement des véhicules
Dans le cas d'une extension de l'habitation existante sans création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² finis de surface de plancher créée avec un maximum de 4 places.

Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantesrespecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas d'une nouvelle construction, d'un changement de destination, ou d'une extension de l'habitation existante avec création de logement supplémentaire :

- 1 place de stationnement par 50 m² commencés de surface de plancher créée par logement, avec un maximum de 4 places.
- Toute place supprimée doit être remplacée sauf si le nombre de places restantes

respecte le présent règlement, sur la totalité de la construction (existant + création).

Dans le cas de création de logement, sans création de nouvelle surface de plancher, le calcul de nombre de places de stationnement est réalisé par logement et sur l'ensemble de la surface de plancher de la construction existante :

- 1 place de stationnement par tranche commencée 50 m² de surface de plancher existante, avec un maximum de 4 places.

Dans le cas d'opérations d'ensemble supérieures à deux lots :

- Doivent être aménagées des aires de stationnement pour visiteurs hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée pour 2 lots.
- 1 Place Privative Non Close devra être réalisée par lot et il pourra être demandé 2 places.

12.2 - Construction à destination d'exploitation agricole ou forestière

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.3 – Construction à destination de Services publics ou équipements d'intérêt collectif

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité, de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

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

ARTICLE N13 - Espaces libres et plantations

Les arbres et arbustes doivent être dans la mesure du possible conservés. Toutefois, si des arbres sont abattus pour les besoins des constructions ou des aménagements, ils devront être remplacés par des plantations équivalentes.
Les espaces libres doivent être traités en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 emplacements.
Pour les constructions à usage d'habitation, la surface des espaces verts de pleine terre (non imperméabilisés) doit être au moins égale à 80% de la superficie totale de l'unité foncière.
Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Dans les zones exposées au risque feu de forêt, en raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivant, 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 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE N15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE N16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone NL

Caractère de la zone

La zone NL correspond aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, identifiés au titre de la loi Littoral.
Les territoires concernés sont strictement protégés à ce titre.

ARTICLE NL1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NL2.

ARTICLE NL2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions :

En référence à l'art. R146-2 du Code de l'Urbanisme définissant la nature et les modalités de réalisation des aménagements légers, seuls peuvent être autorisés, après enquête publique, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public (les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel);
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible (les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes (les aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel) :
- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières ne créant pas plus de 50 mètres carrés de surface de plancher ;
- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant laproximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Peuvent également être autorisés, conjointement par les ministres chargés de l'urbanisme et de l'environnement, par dérogation aux dispositions particulières applicables au littoral et à titre exceptionnel, les aménagements nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau conformément à l'article L 146-8 du CU :
- Les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle.

Dans les secteurs concernés par divers 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 chapitre I (Dispositions Générales). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Dans la zone délimitée par une trame rouge sur le document graphique (zone F1 du risque feu de forêt) :

En plus des conditions générales applicables sur l'ensemble de la zone N et des conditions particulières applicables à chaque secteur :

Les constructions nouvelles

Les **constructions** suivantes sont admises (**sous réserve qu'elles soient également admises par les règlements d'urbanisme en vigueur**) :

♦ En zone F1 on autorise les bâtiments à usage agricole à condition qu'ils soient disposés de manière optimale par rapport aux surfaces cultivées pouvant contribuer à leur protection, qu'ils n'induisent pas la nécessité d'une présence humaine permanente,

♦ les bâtiments annexes, tels que garages, abris de jardin, locaux techniques pour les piscines, attenants ou à proximité immédiate d'habitations implantées antérieurement à l'approbation du présent règlement et régulièrement autorisées,

♦ les locaux nécessaires au maintien de l'activité dans les carrières, mines, zones d'extraction ou de stockage de matériaux, sans occupation humaine permanente,

♦ le mobilier urbain, les locaux techniques, les bâtiments techniques d'intérêt collectif et les équipements publics sans occupation permanente,

♦ les châssis et serres à usage agricole.

♦ Les **piscines et bassins** sont admis sans prescription.

Les travaux exécutés sur les constructions existantes

♦ Les **changements de destination** d'un bâtiment existant sont admis s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens et s'ils conduisent à l'une des catégories de constructions nouvelles admises et sous réserve du respect des prescriptions établies pour une construction nouvelle correspondant à la destination finale.

♦ Les extensions des constructions existantes telles qu'autorisées dans le règlement du PLU.

ARTICLE NL3 - Accès et voirie

3.1 - Accès

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

3.2 - Voirie

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes minimales en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.
Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
Les voies en impasse nouvelles doivent comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de manœuvrer et de faire demi-tour.

ARTICLE NL4 - Desserte par les réseaux

4.1 - Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.
Toute construction et installation nouvelle doit répondre aux normes définies pour la lutte contre l'incendie.

4.2 - Eau d'irrigation

En cas de division foncière d'une parcelle desservie par le réseau d'irrigation, la desserte de chacune des parcelles issue de la division devra être assurée par la personne à l'initiative de la division.

4.3 - Assainissement des eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Toutefois, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement (zones vertes et jaunes de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU). Dans les secteurs où les sols sont défavorables (zones rouges de la carte d'aptitude des sols annexée au PLU), aucune construction ou extension ne pourra être admise.
Dès la mise en service de ce réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.
L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

4.4 - Assainissement des eaux pluviales

Dispositions générales applicables sur l'ensemble des secteurs

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées et dans le réseau d'irrigation sont interdits.
Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et

évacués soit dans les collecteurs publics soit par des techniques alternatives. Les réseaux ou ouvrages relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés sans débordement surfacique pour une occurrence décennale minimale dès l'application d'un permisd'aménager ou d'un permis de construire (hors maison individuelle et ses annexes). Au-delà de l'occurrence décennale, les débordements surfaciques sur le projet sont autorisés sous réserve qu'il n'engendre aucune augmentation de la vulnérabilité.
Les techniques alternatives à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- à l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- à l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues,stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables;
- à l'échelle d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - au niveau de la voirie : stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultralégères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable), extensions latérales de la voirie (fossés, noues)
  - au niveau de l'ensemble de l'opération : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés à condition d'être visitables et curables, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Dans le cas où les eaux pluviales de toitures, terrasses, balcons, etc., se déversent sur le domaine public, celles-ci doivent être récupérées et dirigées vers le système de collecte approprié sans qu'elles puissent apporter la moindre gène aux passants (utilisation de gouttières, descentes de toit…).
Concernant les toitures terrasses et les noues, le temps de stagnation d'eau sera inférieur à 24h, l'écoulement sera gravitaire avec une vidange/infiltration constante.
Dans les cas de mise en place de cuves de récupération d'eau, il est préconisé unecouverture de cette cuve.
Enfin, pour les bassins de rétention, il pourra être imposé un temps de remplissage et un temps de vidange de ces bassins inférieur à 48h. De plus lorsqu'il y aura un volume « mort »dans ces bassins, il sera sous la forme de bassins type « sanitaire » avec la présence d'un filtre à sable pour que ce volume mort ne soit pas à ciel ouvert.

Secteurs soumis à des dispositions particulières

<u>Dans le secteur NL</u> Ce sont les règles définies dans le schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales pour la ZONE 4 « Reste du territoire » qui s'appliquent,

Dispositions particulières applicables en ZONE 4 « Reste du territoire »
La zone est représentée par une trame jaune unie sur la carte de zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 - pièce n° 5-4-3).

Cas d'une autorisation d'urbanisme pour maison individuelle et ses annexes :
Dans ce cas est prescrit la rétention des eaux de toiture de 20 l/m² de toiture nouvelle.
Pour exemple, une maison de 100 m² de toiture nouvelle doit réaliser 2 000 l de récupération des eaux pluviales

Cas des autres autorisations d'urbanisme :
Pour cette zone, les techniques d'infiltration sont à privilégier aux rejets dans les galeries « Unitaires » ou « Bardin ».
Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Qf par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- Volume utile : 1 200 m^3 par hectare de surface imperméabilisée.
- Débit de fuite :
  - 15 l/s maximum par hectare de projet (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles)

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations inférieures à 0,67 ha).

Surface inférieure ou égale à 0,67 ha	10 l/s
Surface supérieure à 0,67 ha	15 l/s X Surface projet

Dans tous les cas, le pétitionnaire doit se référer au schéma directeur pluvial joint en annexe du PLU.

ARTICLE NL5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE NL6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie est figuré aux documents graphiques, la règle d'implantation s'applique par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé, y compris pour les constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel.

Retrait par rapport aux canaux maîtres :

Toute construction doit se tenir à QUATRE mètres des berges du canal.
Les clôtures en travers des canalisations enterrées devront prévoir une ouverture d'une largeur de UN mètre au droit des canalisations.
Les clôtures édifiées en limite de propriété de l'emprise des canaux seront de constitution légère et ne doivent pas avoir de partie maçonnée visible.

Retrait par rapport aux canaux secondaires :
Pour les canaux secondaires à ciel ouvert : toute construction doit se tenir à DEUX mètres de la berge du canal. Ces canaux pourront être détournés si le projet le nécessite, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).
Pour les canaux secondaires busés (existants ou futurs), les constructions doivent permettre un hydrocurage de ces canaux en créant des regards de visite en amont et en aval desdits canaux, tout en maintenant le système d'arrosage existant (gravitaire, sous pression…article 644 du code civil).

ARTICLE NL7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance horizontale comptée en tous points de la construction au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre cesdeux points, sans toutefois être inférieure à CINQ mètres.

ARTICLE NL8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NL9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE NL10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

ARTICLE NL11 - Aspect extérieur

Les constructions et installations doivent présenter un aspect extérieur compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, en harmonie avec leur environnement architectural, paysager et les perspectives monumentales.

Les installations, leur implantation, volume et revêtement de façades ou de toitures ne doivent pas engendrer de nuisance sur les milieux naturels, ou gêner la libre circulation de lafaune.

Les murs pleins ainsi que les murs de soubassement sont interdits.
Les clôtures pourront être constituée d'une simple haie.
Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive. Les clôtures ne doivent pas comporter de partie maçonnée.

Les bories devront être préservées.

ARTICLE NL12 - Stationnement

L'aménagement d'aires de stationnement ouvertes au public et nécessaires à la mise en valeur du site ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichement, n'entrainer aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.
En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement automobiles et pour les prescriptions relatives à l'aménagement des places, se référer au Lexique du Titre I, Dispositions Générales.

ARTICLE NL13 - Espaces libres et plantations

Les espaces naturels doivent être préservés.

Les bassins d'orage ou de rétention à l'air libre, doivent recevoir un traitement végétal en accord avec les services techniques de la ville.

Dans les zones exposées au risque feu de forêt, en raison de leur sensibilité au feu, les végétaux suivant, plantés sous forme de haies, sont interdits :

- espèces de sensibilité forte à très forte : 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 NL14 - Coefficient d'occupation du sol

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE NL15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE NL16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Zone NM

Caractère de la zone

La zone NM couvre les emprises actuelles et futures réservées aux activités militaires.

ARTICLE NM1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article NM2.

ARTICLE NM2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à la Défense Nationale ;
- les constructions et ouvrages techniques et d'infrastructures nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- l'extension des constructions publiques existantes liées aux activités militaires, dans la limite de 50% de la surface de plancher existante ;

ARTICLE NM3 - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE NM4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE NM5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE NM6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques, aux voies et aux ouvrages hydrauliques

Sans objet.

ARTICLE NM7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

ARTICLE NM8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NM9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE NM10 - Hauteur maximum des constructions

Sans objet.

ARTICLE NM11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE NM12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE NM13 - Espaces libres et plantations

Sans objet.

ARTICLE NM14 – Coefficient d'occupation des sols

Supprimé par la Loi ALUR du 24 mars 2014

ARTICLE NM15 - Performances énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE NM16 - Réseaux de communications électroniques

Non règlementé

TITRE III REGLEMENT RISQUE INONDATION

ELEMENTS GENERAUX

Objectifs majeurs de la prise en compte du risque inondation

Il convient de déterminer les mesures de prévention à mettre en œuvre pour le risque naturel prévisible inondation, afin de :

- Préserver les vies humaines
- Réduire la vulnérabilité globale des biens et le coût des dommages

Le présent règlement fixe les dispositions applicables :

- à l'implantation de toute construction ou installation,
- à l'exécution de tous travaux,
- à l'exercice de toute activité.

Les règles sont associées à un zonage qui est élaboré sur la base d'une analyse du contexte local. Il résulte du croisement de deux variables principales que sont :

- la caractérisation de l'aléa qui résulte de l'inondation due aux débordements gaudre/vallats/thalwegs et des zones de ruissellement. Cet aléa est fonction de La probabilité d'occurrence de l'inondation qui amène à distinguer :
  - L'**enveloppe de l'inondation de référence** qui représente l'enveloppe maximale des inondations pour un événement d'occurrence centennale. Dans cette zone est définie la **cote de référence**
  - La zone dite d' « **aléa résiduel** » qui correspond à la zone comprise entre l'enveloppe de l'inondation de référence et l'enveloppe hydrogéomorphologique (ou l'enveloppe de l'inondation exceptionnelle si celle-ci a été modélisée).
  - L'intensité de l'aléa résultant du croisement entre les valeurs de hauteur d'eau et de vitesse d'écoulement afin de déterminer les différents niveaux d'aléa

- Les enjeux, qui représentent la constitution du territoire à la date d'élaboration du document. Ils traduisent le mode d'occupation du sol et comprennent :
  - Les secteurs de centre-urbain (**CU**) qui se caractérisent notamment par leur histoire, une occupation du sol de fait importante, une continuité bâtie et une mixité des usages entre logements, commerces et services, ou par un projet d'aménagement structurant sur des tènements non bâtis dans l'enveloppe urbaine constituée.
  - Les autres zones urbanisées (**AZU**), résidentielles, industrielles, commerciales ou mixtes, qui ne présentent pas les mêmes caractéristiques d'historicité, de densité, de continuité et de mixité du bâti.
  - Les zones peu ou pas urbanisées (**ZPPU**) comme les zones naturelles, les terres agricoles, peu bâties, espaces verts, terrains de sport, etc.

Le croisement de ces deux variables permet de définir le risque, et de déterminer le zonage réglementaire selon le tableau suivant :

	Zones urbanisées		ZPPU
	CU	AZU	
Aléa fort	Non concerné	F-AZU	F-ZPPU
Aléa modéré et faible	Non concerné	M-AZU / F-AZU	M-ZPPU / F-ZPPU
Aléa résiduel	Non concerné	R	R

Commune de Miramas		
CU	AZU	ZPPU
Zones UA, UB	Autres zones U + 1AUD	Zones A et N + 2AU et autres 1AU

Le règlement a été établi suite à la réalisation en 2010 d'une étude hydraulique pour comprendre la dynamique des inondations ainsi que pour dimensionner des aménagements susceptibles de réduire la fréquence de ces inondations.

Le schéma directeur réalisé en 2011 par le BET SAFEGE a mis en évidence une influence aval importante de la galerie unitaire sur le fonctionnement du réseau Mas Neuf / Monteau. Les ingénieurs ont modélisé l'ensemble du réseau structurant de la commune.

Enfin, une mise à jour du diagnostic par modélisation a été réalisée en Janvier 2015 par AQUABANE. Dans ce cadre, les zones inondables définies par hydrogéomorphologie (SAFEGE) ont été analysées afin de connaître plus finement l'aléa. Les secteurs de Baume de Vaquier, Garouvin, Carnot, Suspy et du Mas Neuf ont été visités.

Règles applicables au projet dans le respect du règlement d'urbanisme

Est désigné par « projet » tout aménagement, ouvrage, installation, exploitation ou construction nouvelle. Ceci inclut les projets d'intervention sur l'existant tels les changements de destination, les extensions et les reconstructions, et ce qu'ils soientsoumis ou non à l'obtention d'une autorisation d'urbanisme. De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants.

Pour cela, les projets seront conçus, réalisés et exploités de manière à :

- Assurer une transparence hydraulique optimale,
- Limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),
- Présenter une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à l'évènement de référence,

Au-delà des règles détaillées qui constituent les paragraphes suivants, le constat de non-respect des objectifs cités ci-dessus peut justifier un refus de délivrer une autorisation d'urbanisme sur la base de l'article R111-2 du code de l'Urbanisme, qui permet de refuser un projet ou de l'assortir de prescriptions spéciales s'il est de nature à aggraver lesrisques.

Lorsque la possibilité de construire ou d'étendre un bien est limitée (20 m², 20 % de l'emprise au sol...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du présent document et dans le respect des règles d'urbanisme de la zone en question**. Ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent.**

Titre 1 ALEA FORT – ZPPU / AZU

Le présent titre s'applique :

- Aux autres zones urbaines (AZU) et aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) d'aléa faible et modéré,
- En zone d'hydrogéomorphologie :
  - Aux zones de ruissellement concentré
  - Aux zones d'accumulation du ruissellement

La cote de référence en zone d'aléa fort est située à **1.50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction**.

Article 1: Sont interdits :

A l'exception de celles citées à l'article 2 et 3 suivants, les ***constructions nouvelles dont notamment (liste non exhaustive)***:

(a) La création d'Établissements Recevant du Public ***(ERP)***, d'***établissements sensibles*** et d'***établissements stratégiques***.

(b) La ***reconstruction*** d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une inondation.

(c) La création ou l'extension d'***aires de camping*** ou ***de caravanage***, d'***aires d'accueil des gens du voyage***, de ***parcs résidentiels de loisirs*** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.

(d) L'implantation d'***habitats légers de loisirs***.

(e) La création ou l'aménagement de ***sous-sols***, et stationnements souterrains.

(f) Tous travaux de ***terrassement***, ***d'excavation*** ou ***de dessouchage*** ayant pour effet de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

(g) Tous ***dépôts de matériaux*** et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

(h) Les ***remblais*** sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme par exemple la mise hors d'eau de bétail).

Article 2 : Sont admis sous conditions:

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. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

A l'occasion de travaux sur le bâti existant (extension, surélévation…), il est fortement conseillé de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** définies en annexe sur l'ensemble du bâtiment.

(a) La création d'***annexes*** est admise dans la limite de 10 m² ***au niveau du terrain naturel***, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

(b) Les ***piscines individuelles enterrées affleurantes*** sont admises sous réserve :

- 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 3 m².

(c) Les ***travaux d'entretien***, de gestion courant et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des airesde camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage.

(d) La ***reconstruction*** des Établissements Recevant du Public ***(ERP)***, des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** est admise sous réserve :

- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol ***sauf extension autorisée (article(f))***,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(e) Pour les ***autres types de bâtiments***, ***la reconstruction*** est admise sous réserve :

- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, ***sauf extension autorisée*** *(article (g) et(h))*,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(f) L'***extension*** (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 l'effectif des Établissements Recevant du Public ***(ERP)***, des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(g) L'***extension de l'emprise au sol des locaux de logement*** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

Dans le ***cas de locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence***, cette extension pourra être autorisée ***au niveau du plancher existant*** (et non plus à la cote de référence).

A l'occasion de ces travaux, il est recommandé de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** sur l'ensemble du bâtiment définies en annexe.

(h) L'***extension de l'emprise au sol des locaux d'activités*** ou ***des locaux de stockage*** est admise ***au niveau du plancher existant*** dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

(i) La ***surélévation des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol*** est admise sous réserve qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

(j) La modification de construction ***sans changement de destination*** ou ***le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité d'usage*** est admise ***au niveau du plancher existant***.

(k) Le ***changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage*** est admis ***au niveau du plancher existant*** pour la création d'une piècesupplémentaire pour les ***locaux de logement existants*** disposant d'un étage accessible au- dessus de la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et à celle relative à la création de surface de plancher.

(l) Création de surface de plancher par ***changement d'affectation*** dans les mêmes conditions définies qu'aux articles relatifs aux extensions et aux créations en remplaçant le terme ***« emprise au sol »*** par ***« surface de plancher ».***

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la modification de construction.

(m) La création d'ouvertures sous la cote de référence est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de référence de batardeaux.

(n) La création ou modification de **clôtures,** à condition d'en assurer la transparence hydraulique conformément aux schémas de clôtures préconisations décrites dans les fiches techniques « application du zonage pluvial ».

A titre d'exemple, sont autorisées la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

(o) La création de ***structures ouvertes*** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % du périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.

Article 3 : Autres projets et travaux autorisés sous conditions

(a) Les travaux d'***aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs*** de plein air ouverts au public sans création de ***remblais*** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote de référence. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite.

Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au- dessus de la cote de référence.

(b) Les ***aménagements publics légers***, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Titre 2 ALÉA MODÉRÉ/FAIBLE - AZU

Le présent titre s'applique :

- aux autres zones urbanisées (AZU) d'aléa modéré (bleu)
- aux autres zones urbanisées (AZU) d'aléa faible (bleu avec trame)

La cote de référence en zone d'aléa faible est située à 0.50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

La cote de référence en zone d'aléa modérée est située à 0.80 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Article 1 : Sont interdits :

(a) La création d'Établissements Recevant du Public ***(ERP) de 1ère***, ***2ème et 3ème catégorie***, d'***établissements sensibles*** et d'***établissements stratégiques***

(b) L'implantation d'***habitations légères de loisirs***

(c) La création ou l'aménagement de ***sous-sols*** et stationnement souterrain

(d) La reconstruction d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une inondation.

(e) La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.

(f) Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

(g) Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux , et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

(h) Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme par exemple la mise hors d'eau de bétail).

Article 2 : Sont admis sous conditions:

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, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.
A l'occasion de travaux sur le bâti existant (extension, surélévation…), il est fortement conseillé de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** définies en annexe sur l'ensemble du bâtiment.

(a) Les ***travaux d'entretien***, de gestion courant et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage.

(b) La ***reconstruction*** des Établissements Recevant du Public ***(ERP) de 1ère***, ***2ème et 3ème catégorie***, des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** est admise sous réserve :

- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol ***sauf extension autorisée (article (d))***,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(c) Pour les ***autres types de bâtiments***, la ***reconstruction*** est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(d) L'***extension*** (*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 l'effectif des Établissements Recevant du Public ***(ERP) de 1ère***, ***2ème et 3ème catégorie***, des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(e) La ***création*** ou ***l'extension des locaux de logement*** est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(f) *L'**extension de l'emprise au sol des locaux de logement*** est admise ***au niveau du plancher*** existant et non plus à la cote de référence, dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve de disposer d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence.

(g) L'extension des locaux d'activités ou des locaux de stockage sous réserve que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote de référence.

(h) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote de référence

(i) Le ***changement de destination*** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage est admis ***au niveau du plancher existant*** (*objet de la modification*) et non plus au-dessus de la cote de référence pour la création d'une pièce supplémentaire pour les ***locaux de logementexistants*** disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence dans la limite de 20 m²de surface de plancher supplémentaire.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et à celle relative à la création de surface de plancher.

(j) Le ***changement de destination*** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage est admis sous réserve que :

- le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence,
- de ne pas créer d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques.

(k) La modification de construction ***sans changement de destination*** ou ***le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité d'usage*** est admis ***au niveau du plancher existant***.

(l) Création de surface de plancher par ***changement d'affectation*** dans les mêmes conditions définies qu'aux articles relatifs aux extensions et aux créations en remplaçant le terme ***« emprise au sol »*** par ***« surface de plancher ».***

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la

modification de construction.

(m) La création d'***annexes*** est admise dans la limite de 10 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document. **Au-delà de cette limite**, le plancher doit être calé au- dessus de la cote de référence.

Article 3 : Autres projets et travaux autorisés sous conditions

(a) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote de référence. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite.

(b) La création de ***structures ouvertes*** (auvents, préaux, halles publiques~~,~~ etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % du périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

(c) Les piscines individuelles enterrées affleurantes sont admises sous réserve :

➢ 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 3 m²

(d) La création d'ouvertures sous la cote de référence est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de référence de batardeaux.

(e) La création ou modification de **clôtures,** à condition d'en assurer la transparence hydraulique conformément aux schémas de clôtures préconisations décrites dans les fiches techniques « application du zonage pluvial ».

A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

(f) Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à la cote de référence.

(g) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Titre 3 ALÉA FAIBLE/MODÉRÉ - ZPPU

Le présent titre s'applique aux zones suivantes :

- aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) d'aléa modéré (orange)
- aux zones peu ou pas urbanisées (ZPPU) d'aléa faible (orange avec trame)

La cote de référence en **zone d'aléa modérée** est située à **0.80 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction**.

La cote de référence en **zone d'aléa faible** est située à **0.50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction**.

Article 1 : Sont interdits :

A l'exception de celles citées à l'article 2 et 3 suivants, les ***constructions nouvelles dont notamment (liste non exhaustive)***:

(a) La création d'Établissements Recevant du Public ***(ERP)*** de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'é***tablissements sensibles*** et d'***établissements stratégiques***.

(b) La reconstruction d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une inondation

(c) L'implantation d'***habitats légères de loisirs***

(d) La création ou l'extension d'***aires de camping*** ou ***de caravanage***, d'***aires d'accueil des gens du voyage***, de ***parcs résidentiels de loisirs*** ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes

(e) La création ou l'aménagement de **sous-sols** et stationnements souterrains

(f) Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet de faire obstacle au libre écoulement des eaux sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées par le présent règlement.

(g) Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

(h) Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour les opérations de réduction de la vulnérabilité comme la mise hors d'eau de bétail).

Article 2 : Sont admis sous conditions:

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. De plus, les bâtiments seront disposés de façon à offrir le moins de résistance à l'écoulement des eaux.

A l'occasion de travaux sur le bâti existant (extension, surélévation…), il est fortement conseillé de mettre en œuvre **les mesures de mitigation** définies en annexe sur l'ensemble du bâtiment.

(a) Les ***travaux d'entretien***, de gestion courant, et de mise aux normes (sécurité incendie,sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des airesde camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,

(b) La ***reconstruction*** des Établissements Recevant du Public ***(ERP)*** de 1ére, 2éme et 3ème catégorie, des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** est admise sous réserve :

- que l'effectif n'augmente pas de plus de 20 %, sans augmentation d'emprise au sol ***sauf extension autorisée***,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum :
  - à la cote TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
  - à la cote TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

(c) Pour les ***autres types de bâtiments***, ***la reconstruction*** est admise sous réserve :

- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, ***sauf extension autorisée***,
- que le1er plancher aménagé soit calé au minimum :
  - à la cote TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
  - à la cote TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

(d) L'***extension 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 l'effectif des Établissements Recevant du Public ***(ERP),*** des ***établissements sensibles*** et des ***établissements stratégiques*** sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum :

  - à la cote TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
  - à la cote TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

*(e)*L'***extension de l'emprise au sol des locaux de logement*** est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum :

  - à la cote TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
  - à la cote TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

Dans le ***cas de locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence***, cette extension pourra être autorisée ***au niveau du plancher existant*** (et non plus à la cote TN + 0.8 m ou TN + 0.5m).

(f) L'***extension de l'emprise au sol des locaux d'activités*** ou ***des locaux de stockage*** est admise au niveau du plancher existant, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.

(g) La surélévation des ***bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol*** est admise sous réserve qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

(h) La création ou l'extension des ***constructions nécessaires et liés aux exploitations agricoles*** ou ***forestières***, sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum :

- à la cote de référence TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
- à la cote de référence TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

-Dans ce cadre uniquement, la création y compris par construction de bâtiments à usage d'ERP de 5ème catégorie, à l'exclusion des ERP sensibles, peut être autorisée.

(i) La modification de construction ***sans changement de destination*** ou ***le changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité d'usage*** est admise ***au niveau du plancher existant***.

(j) Le ***changement de destination*** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage est admis ***au niveau du plancher existant*** pour la création d'une pièce supplémentaire pour les ***locaux de logement*** disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. **A défaut, le 1er plancher aménagé doit être recalé au minimum :**

- à la cote de référence TN + 0.8 m en zone d'aléa modéré
- à la cote de référence TN + 0.5 m en zone d'aléa faible

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et avec celle relative à la création de surface de plancher.

(k) Création de surface de plancher par ***changement d'affectation*** dans les mêmes conditions définies qu'aux articles relatifs aux extensions et aux créations en remplaçant le terme ***« emprise au sol »*** par ***« surface de plancher ».***

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol et celle relative à la modification de construction.

*(l) La création d'**ouvertures sous le terrain naturel** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de référence de batardeaux.*

(m) La création d'***annexes*** est admise dans la limite de 10 m² ***au niveau du terrain naturel***, une seule fois à compter de la date d'application du présent document

(n) La création de ***structures ouvertes*** (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % du périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

Article 3 : Autres projets et travaux autorisés sous conditions :

(a) Les travaux d'***aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs*** de plein air ouverts au public sans création de ***remblais*** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote de référence. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés.

(b) La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique conformément aux schémas de clôtures préconisations décrites dans les fiches techniques « application du zonage pluvial ». A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

(c) Les ***aménagements publics légers***, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

(d) Les ***piscines individuelles enterrées affleurantes*** sont admises sous réserve :

-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 3 m²

(e) La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % du périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

(f) La création d'ouvertures sous le terrain naturel est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de référence de batardeaux.

(g) Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situésau minimum à la cote de référence

Titre 4 ALÉA RÉSIDUEL

Le présent titre s'applique :

- En zone hydrogéomorphologique : aux zones de ruissellement diffus

La cote de référence en zone d'aléa résiduel est située à **0,50 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction**.

Article 1 : Sont interdits :

(a) ***La création ou l'extension*** de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif des ***établissements stratégiques***

(b) La reconstruction d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une inondation

(c) **La création ou l'extension d'*aires d'accueil des gens du voyage* sauf si impossibilité d'une implantation alternative en dehors de la zone inondable**

(d) ***Le changement de destination des locaux situés sous la cote de référence allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,*** à l'exception des possibilités listées au (b) de l'article 2

(e) *La création ou l'aménagement de sous-sols et stationnements souterrains.*

(f) L'implantation **d'habitations légères de loisirs.**

(g) L'implantation de constructions contiguës. Elles doivent respecter une distance d'au moins TROIS mètres entre elles.

(h) L'implantation des constructions édifiées, au-dessus du terrain naturel et sur les limites séparatives.

Article 2 : Sont admis sous conditions :

Tout ce qui n'est pas interdit à l'article 1 est autorisé sous réserve, pour la création ou l'extension de bâtiments, de respecter les dispositions suivantes :

(a) Les planchers créés doivent être implantés au-dessus de la cote de référence.

(b) Par exception à l'article (a) :

- L'extension des locaux d'hébergements (*y compris par changement de destination ou création de surface de plancher)* existants peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire
- L'extension des bâtiments d'activité ou de stockage *(y compris par changement de destination ou création de surface de plancher)* peut être réalisée sous la cote de référence dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire
- La création d'annexe est admise dans la limite de 30 m^2 de surface de plancher au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.

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

(d) En zone agricole et naturelle, les constructions non contiguës, pourront être implantée à moins de trois mètres les unes des autres quand les façades situées face à face ne comportent pas de baies éclairant des pièces de l'habitation

(e) Sont autorisés les travaux d'entretien, de gestion courant, et de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravaning et des aires d'accueil des gens du voyage,

(f) La reconstruction est admise sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence.

(g) Le changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage est admis sous réserve que :

- ➢ le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote de référence,
- ➢ de ne pas créer d'établissements stratégiques.

Article 3 : Autres projets et travaux autorisés sous conditions :

(a) La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique conformément aux schémas de clôtures préconisations décrites dans les fiches techniques « application du zonage pluvial ».

A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

(b) Les ***aménagements publics légers***, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol

(c) Les ***piscines individuelles enterrées affleurantes*** sont admises sous réserve :

- 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 3 m²

(d) La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % du périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux

(e) La création d'ouvertures sous le terrain naturel est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote de référence de batardeaux

(f) Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à la cote de référence

ANNEXES

DEFINITION DE LA VULNERABILITE D'USAGE LORS DE CHANGEMENT DE DESTINATION

Le code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- ✓ l'habitation ;
- ✓ l'hébergement hôtelier ;
- ✓ les bureaux ;
- ✓ le commerce ;
- ✓ l'artisanat ;
- ✓ l'industrie ;
- ✓ l'exploitation agricole ou forestière ;
- ✓ la fonction d'entrepôt ;
- ✓ les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (B, C, D). A été intercaléeune catégorie de vulnérabilité spécifique (A) pour les ***établissements stratégiques*** ou ***sensibles***.

A/ *établissements sensibles* et ***établissements stratégiques*.**

B/ *locaux d'hébergement*, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au A/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des ***locaux d'hébergement***. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement.

C/ *locaux* d'*activités* : bureau, commerce, artisanat, industrie hors hébergement.

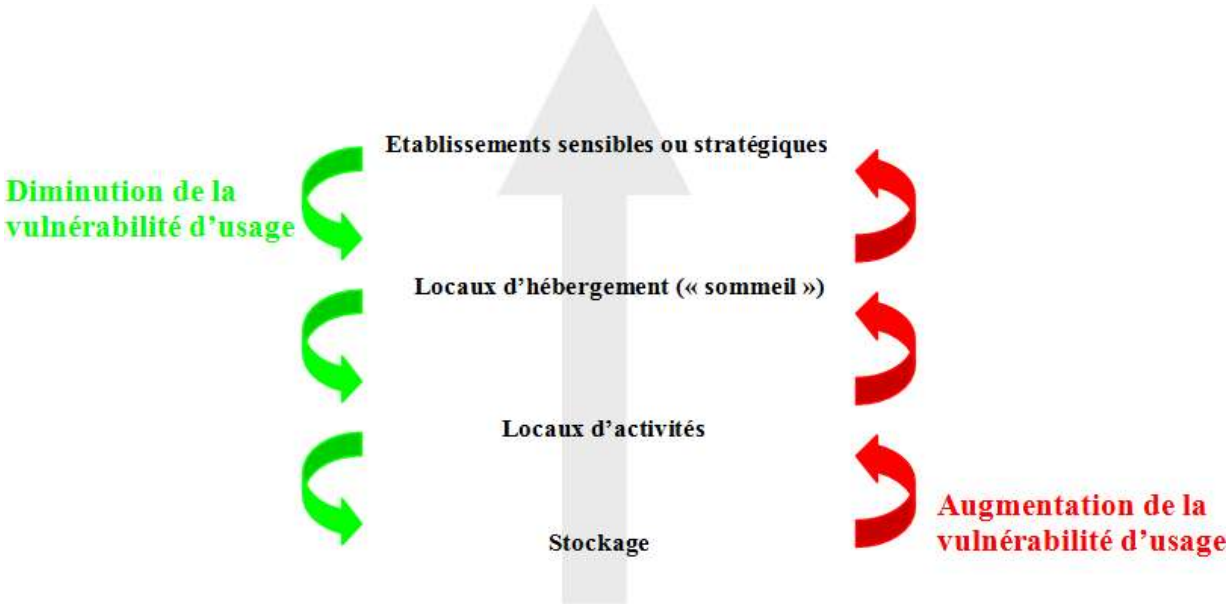
D/ *locaux de stockage* : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors hébergement.

Tout bâtiment rentre donc dans une de ces quatre catégories. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevantdes populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des ***établissements stratégiques***, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

(Il est utile de noter que le fait qu'une construction soit un ERP n'entre pas en ligne de compte dans cette catégorisation.)

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, permet de définir l'échelle de **vulnérabilité d'usage**: A > B > C > D.

<u>Augmentation de la vulnérabilité d'usage :</u> le règlement indique que certains travaux sont admis « sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage ». Sera considéré comme augmentation de la vulnérabilité d'usage un changement de destination ou une démolition/reconstruction induisant une augmentation de la catégorie de vulnérabilité.



Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité d'usage, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité d'usage.

<u>A noter :</u>

- ✓ Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
  - ✓ Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (B), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

LEXIQUE

Abri ouvert : structure, couverte ou non, ayant au moins une façade ouverte et ne soustrayant de fait aucun volume à la zone inondable.

Aire de stationnement collective : les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules susceptibles d'accueillir a minima 10 unités.

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Annexe : dépendance contiguë ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires, etc... Les garages, réglementés par ailleurs, ne sont pas considérés comme des annexes.

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Bâtiment détruit par l'effet d'une inondation : est considéré comme détruit par l'effet d'une inondation un bâtiment qui n'a plus de toit et dont au moins un mur porteur s'est écroulé du fait des dégâts causés par l'inondation. Un bâtiment qui nécessiterait la réparation de dégâts causés par une inondation, autre que ceux cités ci-dessus, n'est pas considéré comme un bâtiment détruit.

Changement d'affectation : création ou suppression de surface de plancher sur une emprise au sol existante, qui concerne la partie d'un bâtiment dont la destination principale n'est pas modifiée (par exemple : dans une maison individuelle, transformation du garage en chambre à coucher ou l'inverse).

Constructions / bâtiments à usage d'activité : Les constructions à usage d'activité désignent l'ensemble des constructions à l'exclusion de celles à destination de l'habitation, d'établissements sensibles, et de bâtiments nécessaires à la gestion de crise. Un établissement recevant du public (ERP) peut donc dans certains cas être un bâtiment à usage d'activité.

Cote (terrain naturel) : cote du terrain naturel sans remaniement préalable apporté avant travaux, avant projet.

Embâcle : Les embâcles sont des obstructions d'un cours d'eau formées, le plus souvent, par des branches, des troncs, objets et détritus divers. Sont également nommés embâcles les objets et matériaux emportés par les flots, qui participent donc au phénomène d'obstruction.

Emprise au sol : projection verticale au sol de la construction (hors balcon, saillies, loggias et terrasses au niveau du terrain naturel).

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Établissement recevant du public (ERP) : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation

payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- **1ère catégorie :** au-dessus de 1500 personnes,
- **2ème catégorie :** de 701 à 1500 personnes,
- **3ème catégorie :** de 301 à 700 personnes,
- **4ème catégorie :** 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- **5ème catégorie :** Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables, ce qui rend très complexe les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquéesles règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

Établissement sensible : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas d'inondation sont particulièrement complexes.

Établissement stratégique : Ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension de construction existante : Au sens du présent règlement, elle s'entend en continuité avec les bâtiments déjà existants, sur l'emprise foncière de la construction existante.

L'extension peut être réalisée par :

- l'*extension de l'emprise au sol*, qui constitue une augmentation de l'emprise au sol existante,
- la *surélévation*, qui consiste en la création d'un niveau supplémentaire sans augmentation de l'emprise au sol.

Événement de référence ou **aléa de référence**: On considère comme événement de référence l'événement centennal calculé ou bien l'événement historique si son débit est supérieur au débit calculé de l'événement centennal.

Événement centennal : événement statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Habitat léger de loisir : cette appellation regroupe :

- **les caravanes :** véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et

que le code de la route n'interdit pas de faire circuler

- **les habitations légères de loisirs** : définies au code de l'urbanisme comme des « constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir ».
- les **résidences mobiles de loisirs** (dits Mobile-homes): véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler

Hébergement : L'hébergement désigne la fonction de tous les locaux « à sommeil » que sont l'habitation et l'hébergement hôtelier (sauf hôpitaux, maisons de retraite, etc … qui dans le cadre du présent règlement relèvent des établissements sensibles). Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement. Par contre, la création d'une chambre supplémentaire dans un logement unifamilial n'est pas la création d'un nouvel hébergement.

Les habitations / logements peuvent comprendre des espaces non dédiés à l'hébergement (par exemple un garage).

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal.

Mitigation : mise en œuvre de mesures destinées à réduire les dommages associés au risque inondation, afin d'atténuer leur vulnérabilité. Dans le cadre du présent règlement, les mesures de mitigation recommandées sont les suivantes :

- **Équiper** chaque ouvrant situé sous la cote de référence 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 de la cote de référence,
- **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 de la cote de référence, distribuer l'électricité en parapluie à partir du plafond, surélever les prises électriques hors d'eau ou à 1,20m du plancher, etc.
  - **Placer** tout **stockage**, tout matériel et matériau sensibles au-dessus de la cote de référence

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

NGF : Nivellement Général de la France. Il s'agit du réseau de nivellement officiel en France

métropolitaine.

Occupation humaine limitée : Une construction, une installation, un espace est considéré comme accueillant une occupation humaine limitée lorsqu'aucune personne n'y réside ou n'y est affectée à un poste de travail permanent. En particulier, sont exclus de ces espaces les locaux d'hébergements et les bureaux. La présence de personnel dans ces espaces doit être temporaire et ne peut être justifiée que par la mise en œuvre des actions de maintenance, de gestion et de suivi nécessaires au fonctionnement de l'activité qui y aura préalablement été autorisée.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie- vitrée...).

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées où s'exerce une activité quelle que soit sa nature. A titre d'exemple, la dalle constituant la partie inférieure d'un vide sanitaire n'est pas considérée comme un plancher aménagé.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Plan de gestion de crise : L'objectif du plan de gestion de crise d'un site ou d'un établissement est de définir et de formaliser l'ensemble des procédures à mettre en oeuvre en cas de danger afin d'assurer :

- l'information des usagers,
- l'alerte et l'évacuation du site,
- la fermeture anticipée de l'établissement,
- la mise en sécurité des personnes,
- la limitation des dommages aux biens,
- L'ensemble des mesures est établi en lien avec le Plan Communal de Sauvegarde.

Reconstruction : correspond à la démolition (involontaire dans le cas d'un sinistre ou volontaire dans le cas d'une opération de démolition/reconstruction) et la réédification consécutive d'un bâtiment. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation *[aléa]* et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique *[enjeux]* associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Sous-sol : Il s'agit de la partie de la construction aménagée au-dessous du terrain naturel.

Transparence : Dans le présent règlement désigne la transparence hydraulique, c'est-à-dire le fait de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc. Le présent règlement fait à nombreuses reprises référence à l'augmentation ou à la diminution de vulnérabilité. De cette notion, le présent règlement décline un aspect, la ***vulnérabilité d'usage,*** qui est définie dans une fiche dédiée.

Zone refuge : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnesconditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence.Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours etl'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Dans les cas d'un bâtiment composé de plusieurs étages (logement collectif, bâtiment mixte composé d'activité en rez-de-chaussé et de logements dans les étages, etc), les parties communes accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et situées au-dessus de la cote de référence
+ 20 cm peuvent constituer une zone refuge pour les logements et les activités situés en rez-de-chaussée.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m² au minimum, augmentée de 1m² par occupant potentiel au delà des 6 premiers occupants,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne. Si le gestionnaire possède un plan d'évacuation (type Plan Particulier de Mise en Sûreté) corrélé au système d'alerte du Plan Communal de Sauvegarde (PCS), cette surface de la zone refuge peut être calculée en fonction du personnel de l'établissement. Dans ce cas, une attestation doit être jointe au permis et visée par le Maire,
- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m² par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges.