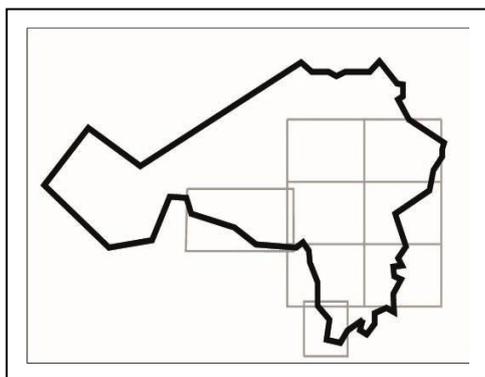




# LE PLAN LOCAL D'URBANISME

Département des Bouches-du-Rhône



# 1-D

## REGLEMENT D'URBANISME

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 12 Juillet 2017  
Approuvant la modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Monsieur le Maire de Salon-de-Provence

<b>Direction de l'Urbanisme et de l'Aménagement de Salon-de-Provence</b>	<b>POS APPROUVE PAR ARRETE PREFECTORAL DU :</b>	<b>13 JUILLET 1977</b>
	REVISION PARTIELLE APPROUVEE LE :	30 JUILLET 1994
	REVISION PRESCRITE PAR LE CONSEIL MUNICIPAL DU :	26 JANVIER 1996
	PROJET DE POS REVISE ARRETE LE :	14 OCTOBRE 1999
	<b>REVISION GENERALE APPROUVEE LE :</b>	<b>12 AVRIL 2001</b>
	POS MIS EN REVISION PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :	13 DECEMBRE 2001
	<b>REVISION GENERALE APPROUVEE LE :</b>	<b>24 MARS 2005</b>
	MODIFICATION N°1 APPROUVEE LE :	10 FEVRIER 2011
	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE :	14 DECEMBRE 2011
	MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 APPROUVEE LE :	5 AVRIL 2012
	MODIFICATION N°2 APPROUVEE LE :	19 DECEMBRE 2013
<b>PLU MIS EN REVISION PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :</b>	<b>16 JUILLET 2014</b>	
<b>PLU APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :</b>	<b>31 MARS 2016</b>	
MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 APPROUVEE LE :	12 JUILLET 2017	

<b>TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES</b>	<b>3</b>
Article 1 - Champ d'application territorial du PLU .....	5
Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations. ....	5
Article 3 - Division de zones.....	6
Article 4 - Adaptations mineures .....	7
Article 5 - Zones de risques .....	8
Article 6 – Gestion des eaux pluviales .....	21
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux thalwegs naturels et ouvrages hydrauliques .....	28
Article 8 – Protection du patrimoine archéologique.....	29
Article 9 – Zones de bruit .....	29
Article 10 – Modalités d'application du droit des sols pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif .....	35
Article 11 - Zones d'Aménagement Concerté.....	36
Article 12 - Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères .....	36
Article 13 – Assainissement Individuel et Alimentation en eau par forage .....	37
Article 14 - Eléments bâtis protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme .....	38
Article 15 - Eléments végétaux protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.....	38
Article 16 - Terrains cultivés protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme .....	39
Article 17 - Mise en œuvre de la mixité sociale .....	39
Article 18 – Volet Performance Environnementale .....	40
Article 19 – Rappel et définitions .....	42
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>50</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UA .....	51
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB .....	60
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC.....	69
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UD.....	81
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UE .....	93
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UEP .....	103
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone UPM1 .....	109
Chapitre 8 – Dispositions applicables à la zone US .....	115
Chapitre 9 – Dispositions applicables à la zone UV .....	121
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>126</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AUH .....	127
Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone 1 AUE .....	139
Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone AUG.....	149
Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone 1AUL.....	153
Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone 1Aus .....	159
Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone 2AUH .....	163
Chapitre 7 – Dispositions applicables à la zone 2AUE .....	170
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>176</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A .....	177
<b>TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>187</b>
Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N .....	188

**TITRE 1**  
**DISPOSITIONS GENERALES**



## Article 1 - Champ d'application territorial du PLU

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Salon de Provence.

La codification appliquée est celle du Code de l'Urbanisme antérieure aux décrets du 23 septembre 2015 et 28 décembre 2015. Un tableau de concordance est présenté à l'annexe 3D7.

## Article 2 - Portée respective du Plan Local d'Urbanisme au regard des autres législations.

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

### 2.1 – LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME ISSUS DU CODE DE L'URBANISME :

- *R.111-2*: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.»

- *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 valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.»

- *R.111-15*: « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

- *R.111-21*: « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. »

### 2.2 – LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE AU TITRE DE L'ARTICLE L126-1 DU CODE DE L'URBANISME ANNEXEES AU PRESENT PLU FIGURANT EN ANNEXES AU PRESENT DOSSIER.

**2.3. – Les articles L.147-1 à L.147-8 du Code de l'urbanisme** (loi n°85-696 du 11 juillet 1985 relatifs à l'urbanisme de voisinage des aérodromes, loi n°99-588 du 12 juillet 1999 portant création de l'autorité de contrôle des nuisances sonores aéroportuaires, la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000, loi n°2003-590 du 2 juillet 2003, Loi n°2010-788 du 12 juillet 2010) ; voir le dossier de plan d'exposition au bruit en annexe 3C2.

**2.4 – Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2<sup>ème</sup> alinéa) du code de l'urbanisme sur le fondement desquels peut être opposé un sursis à statuer.**

**2.5 – L'article L.421-6 du code de l'urbanisme relatif au champ d'application des autorisations et déclarations qui dispose :** « Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des

constructions et à l'aménagement de leurs abords **et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.**

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

**2.6 – Les dispositions de l'article L.111-1-4** du code de l'urbanisme **relatives à la constructibilité des entrées de ville** qui précisent : « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction 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.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par le présent article lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

**Les plans de zonage font figurer les secteurs dans lesquels sont maintenues les règles de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme.**

#### **2.7 Les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations concernant :**

- le Droit de Prémption Urbain,
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité.

### **Article 3 - Division de zones**

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles. Ces différentes zones figurent sur le document graphique.

Sur les plans figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, les terrains classés comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer, les terrains concernés par une protection au titre de l'article L 123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, le tracé des canaux d'irrigation (primaires, secondaires et tertiaires), la localisation, au sein des Z.A.C., des espaces publics à créer ou conserver, des principaux ouvrages publics et installations d'intérêt général et des espaces verts ainsi que les secteurs soumis à des risques particuliers (voir article 5 infra), des servitudes de mixité sociale, et un périmètre d'attente de projet d'aménagement.

#### **1 - Zones urbaines**

Les zones urbaines, repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U », auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitre du titre II. Elles sont au nombre de 9 :

- la zone UA, comprenant un secteur particulier UAa
- la zone UB, comprenant quatre secteurs particuliers : UB1 UB2, UB3 et UB1<sub>1</sub>
- la zone UC comprenant trois secteurs particuliers : UC1, UC2 et UC3
- la zone UD comprenant quatre secteurs particuliers : UD1, UD2, UD3, un sous-secteur UD3<sub>0</sub>, et UD4
- la zone UEP (équipements publics ou intérêt général)
- la zone UE comprenant trois secteurs particuliers : UE1, un sous-secteur UE1<sub>1</sub>, UE2 et UE3

- la zone UPM1 (zone de plan masse)
- la zone UV (autoroutes)
- la zone US (sites de production d'énergies)

## 2 – Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, repérées au document graphique par le sigle commençant par « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont au nombre de 3 :

- la zone 1AU comprenant 4 secteurs 1AUH (1AUHb1, 1AUHc1, 1AUd2, 1AUd2a), 1AUL, 1AUE (1AUE1 et 1AUE2), 1AUS
- la zone 2AU comprenant deux secteurs : la zone 2AUH (principalement habitat) et la zone 2AUE (économique)
- la zone AUG comprenant deux secteurs : AUGh et AUGi

## 3 - Zones agricoles

La zone agricole, repérée au document graphique par le sigle commençant par la lettre « A » à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV comprend deux secteurs A1, A2 et deux Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée « NST2 » (camping Nostradamus) et « NST4 » (CAT Papillons Blancs).

## 4 – Zones naturelles

La zone naturelle, repérée au document graphique par le sigle commençant par la lettre « N » à laquelle s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V comprend un secteur particulier Nc et deux Sites de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée « NST1 » et « NST3 » (Roquerousse et Sainte Croix).

## Article 4 - Adaptations mineures

**1 - Adaptations mineures :** les articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

### 2 - Autres dispositions :

#### a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, Modifié par la Loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 137 (V).

**« Le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.**

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre **la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue

depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre **la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour **autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant**.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

### **b) Champ d'application : articles 1 à 13 de chaque zone**

- **Bâtiments sinistrés** : les constructions détruites par un sinistre de toute nature ne peuvent être reconstruites à l'identique, nonobstant les dispositions contraires du règlement du P.L.U. applicable à la zone (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort) que si la construction d'origine a été régulièrement édifiée, que le permis de construire est déposé par le propriétaire ou ses ayants droits et qu'il est demandé dans les dix ans suivant le sinistre.

Lorsque le sinistre est lié à un phénomène naturel renouvelable, la reconstruction ne peut être autorisée que si elle s'accompagne d'une mise en sécurité.

La reconstruction de construction détruite par un sinistre est interdite dans les secteurs concernés par un aléa d'inondation fort tel que délimité aux plans de zonage et précisé à l'article 5 suivant.

### **Article 5 - Zones de risques**

L'article R. 123-11 du code de l'urbanisme dispose que « les documents font [...] apparaître s'il y a lieu,

b) les secteurs [...] où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, [...] justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ».

Les études préalables réalisées dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme, le porter à connaissance ainsi que l'atlas départemental des zones inondables et l'étude réalisée par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Touloubre (étude Sogreah) ont permis d'identifier **plusieurs secteurs de risques** en application de l'article R. 123-11 du code de l'urbanisme :

- un secteur de **risques d'inondation** liée à la Touloubre comprenant trois niveaux d'aléa
- un secteur de **risque de stagnation des eaux** de ruissellement pluvial
- un secteur de **risque d'écoulement des eaux** de ruissellement
- un secteur de **risque de chute de blocs et glissement de terrain**
- un secteur de **risque sismique** (intégralité du territoire communal)
- un secteur de **risque de feu de forêt**
- un secteur de **risque lié à des canalisations de transports de matières dangereuses**
- un secteur de **risque retrait et gonflement des argiles**

**Ces secteurs de risque sont délimités aux plans de zonage** par des trames de couleur, en superposition des différents zonages du PLU et/ou en annexe ; au sein de chaque zone du règlement

concernée par un tel risque, il est fait mention du risque dans le paragraphe « caractère de la zone ». Dans ces secteurs de risque, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer **d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque précisées ci-après, en suivant les dispositions réglementaires liées aux risques en cas de règles divergentes ou différentes.**

### **5.1 – RISQUES D'INONDATION LIEE A LA TOULOUBRE**

Les risques d'inondation recensés sur le territoire de la commune de Salon de Provence sont figurés aux plans de zonage par des trames de couleurs : trame rouge pour l'aléa fort, trame bleue pour l'aléa modéré, bleu clair pour l'aléa résiduel.

On identifie comme zone inondable :

- **Zones « Rouges »** : zones inondables présentant un **aléa grave d'inondation** du fait de la hauteur ou de la vitesse d'écoulement des eaux
- **Zones « Bleues »** : zones exposées à un **aléa modéré** d'inondation
- **Zones "Bleues Claires"** : zones exposées à un **aléa résiduel** d'inondabilité

La connaissance du risque découle de l'Atlas départemental des Zones Inondables érigé en projet d'intérêt général et complété par des études réalisées par le Syndicat Mixte d'Assainissement de la Touloubre (étude Sogreah) qui ont permis d'affiner les risques liés notamment aux crues centennales par une cartographie des aléas (hauteur et vitesse d'eau) établie au 1/5000°. Ces dernières études ont permis l'élaboration d'un projet de plan de prévention des risques naturels, non encore approuvé.

En outre, les zones inondables « bleues » de l'étude Sogreah comprises dans le périmètre de la Zone d'Expansion de Crue de l'atlas départemental des zones inondables du Département des Bouches du Rhône sont converties en zones « rouges » et doivent respecter les prescriptions s'y rapportant.

La cartographie hydrogéomorphologique des zones inondables dans le Département des Bouches-du-Rhône constituant l'Atlas des Zones Inondable a été réalisée par le bureau d'études IPSEAU pour le compte de la DREAL PACA et porté à connaissance le 3 août 2007. Le périmètre de l'enveloppe hydrogéomorphologique a été reporté sur les plans de zonage. Il comprend les zones d'aléa fort, modéré et résiduel.

## **SECTION 1 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES ROUGES- ALEA FORT**

### **Article R 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles visées à l'article R2
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par l'effet d'une crue
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation,...
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les aires de stationnement
- Les caravanes isolées, habitations légères de loisirs
- Les remblais

## **Article R 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées**

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux d'entretien des bâtiments existants, sans augmentation de la population exposée
- L'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues
- La surélévation mesurée des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités dont notamment :
  - La réalisation d'un point d'attente secours à au moins 0,5 m au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,5 m au-dessus de cette cote.
  - La mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence.
  - La réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils,...).
  - La protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situés sous le niveau de la crue de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches.
  - Le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, selon les prescriptions de l'article R3.
  - La mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).
- La démolition des constructions
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- La création de carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque
- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassin d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

## **Article R 3 – Clôtures**

Sont interdits :

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

Sont autorisées :

- Les clôtures constituées d'au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- En zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) peuvent être admises.
- En bordure des emprises autoroutières, ferroviaires, ou en bordure du canal EDF, des clôtures différentes de celles indiquées ci-dessus pourront être autorisées pour motif de sécurité sous réserve d'assurer une transparence hydraulique.

## **Article R 4 – Plantations**

Sont interdites :

- Les plantations en haies.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20 % de la superficie totale.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut, de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

Sont autorisées :

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

## **SECTION 2 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES BLEUES FONCEES - ALEA MODERE**

### **Article BF 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Les établissements utiles à la gestion de crise
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- La création de dépôts ou de stockage de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- La création de terrain de camping et caravanage, de parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation de parc destiné à l'élevage des animaux
- L'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel
- Les constructions en fond de talweg

### **Article BF 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées**

Sont autorisés :

- Les travaux d'entretien des bâtiments existants, sans augmentation de la population exposée
- La reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens, et selon les prescriptions des articles BF3, BF4, BF5 et BF6
- Le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- L'extension des constructions existantes ou la réalisation de constructions neuves selon les prescriptions de l'article BF3, BF4, BF5 et BF6
- Pour les constructions existantes, la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités dont notamment :
  - La réalisation d'un point d'attente secours à au moins 1 m au-dessus du terrain naturel, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 1 m au-dessus du terrain naturel.
  - La mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau jusqu'à 1 m du terrain naturel.
  - La réalisation de mesures d'étanchéité jusqu'à 1 m au-dessus du terrain naturel (obturation des ouvertures, relèvement des seuils,...).
  - La protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situés à moins de 1 m du terrain naturel ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de

sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches.

- Le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, selon les prescriptions de l'article BF5.
- La mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

### **Article BF 3 – Implantation des constructions et des extensions**

- Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux.
- Pour les constructions neuves ou les extensions, l'emprise totale de la construction y compris l'existant sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

### **Article BF 4 – Prescriptions constructives**

#### **Niveau des planchers :**

- Le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

#### **Remblais :**

- Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

#### **Hauteur et position des ouvertures :**

- Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 m au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

#### **Techniques et matériaux :**

- Les parties d'ouvrage, situées à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, tels que :
  - Fondations de bâtiments et d'ouvrages
  - Constructions et aménagements de toute nature
  - Menuiseries, portes, fenêtre, vantaux
  - Revêtements de sols et murs, protection thermiques et phoniques doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements

#### **Réseaux publics et privés :**

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

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

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

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

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

#### **Citernes à mazout :**

- Pour le chauffage individuel, les citernes à mazout sont autorisées à condition d'être scellées, lestées et que toutes ouvertures (évents, remplissage) soit situées au-dessus de la cote de référence.

#### **Article BF 5 – Clôtures**

##### Sont interdits :

- Les grillages fins et les clôtures végétales, les murs pleins

##### Sont autorisées :

- Les clôtures constituées d'au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- En zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (minimum 15 cm\* 15 cm) peuvent être admises, seuls les murs bahuts assurant une transparence hydraulique pourront être admis.
- En bordure des emprises autoroutières, ferroviaires, ou en bordure du canal EDF, des clôtures différentes de celles indiquées ci-dessus pourront être autorisées pour motif de sécurité sous réserve d'assurer une transparence hydraulique.

#### **Article BF 6 – Plantations**

Sont interdites :

- Les plantations en haies.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut qui dépasseraient plus de 20 % de la superficie totale du projet.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut, de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

### **SECTION 3 – PRESCRIPTIONS APPLICABLES AUX ZONES BLEUES CLAIRES - ALEA RESIDUEL**

Pour toutes les zones U, AU, A et N, les articles 1, 2, 4, 10, 11 et 13 sont complétés par les articles suivants. Lorsque certaines règles sont contradictoires, ce sont celles applicables aux zones bleu clair qui s'appliquent.

#### **Article BC1 : Occupations et utilisations du sol interdites - (compléments aux articles 1 des titres 2 à 5)**

Sont interdits :

- Les établissements utiles à la gestion de crise
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques.
- Les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés.
- La création ou l'aménagement de sous-sols
- Les stations d'épuration sont interdites en zone inondable sauf en cas d'impossibilité technique, conformément à l'arrêté du 22/12/94.

#### **Article BC2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition (compléments aux articles 2 des titres 2 à 5)**

Sont autorisés :

- Les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes, aux conditions suivantes :

- les constructions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux,
- les travaux ne créent pas de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge ou bleue vers une zone bleu clair,
- le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0.50 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction,
- les remblais, s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui sont directement liés à des travaux autorisés,
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de 1 mètre par rapport au terrain naturel,
- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'empatement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux ;

- Les stations d'épuration sont interdites en zone inondable. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie la conformité à la réglementation sur les zones inondables. Le maître d'ouvrage justifie alors par un bilan des contraintes environnementales et techniques qu'il n'existe pas de solutions en dehors de la zone inondable. En particulier, le bilan précisera au regard du risque inondation la nature de l'aléa (hauteur, vitesse, influence de rupture de digue, durée...) et les conséquences sur le fonctionnement et les modalités de gestion et d'entretien des ouvrages. Dans ce cas, le projet devra garantir pour la crue de référence, la sauvegarde de l'équipement. La station d'épuration ne devra pas être ruinée, ni submergée et devra pouvoir reprendre rapidement son fonctionnement normal après interruption pendant la durée de la crue.

En particulier, les prescriptions applicables sont :

- l'obturation en période de crue des ouvertures dont tout ou partie se trouve située au-dessous du terrain naturel.
- les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, seront placés au minimum à 1 mètre au-dessus du terrain naturel. Le tableau de distribution électrique sera conçu de façon à pouvoir couper facilement l'électricité dans le niveau inondable tout en maintenant l'alimentation électrique dans les niveaux supérieurs.
- la structure du bâtiment doit résister aux pressions hydrauliques des crues, écoulements et ruissellements.
- les parties d'ouvrages situées au-dessous du terrain naturel devront être constituées de matériaux insensibles à l'eau et conçues pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- prévoir la stabilité, l'ancrage et le lestage des ouvrages afin d'éviter leur mise en flottaison ou leur déplacement même à vide.

#### **Article BC4 : Desserte des constructions par les réseaux (compléments aux articles 4 des titres 2 à 5)**

- L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel soit 1 mètre dans le cas d'une surélévation de 0.5 mètre, est interdite à l'exception des drainages et épaissements, des irrigations, des réseaux d'eau potable étanches, des réseaux d'assainissement étanches munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue, des réseaux de chaleur équipés d'une protection thermique hydrophobe, des réseaux électriques et téléphoniques enterrés et protégés contre les eaux.
- Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, soit 1 mètre dans le cas d'une surélévation de 0.5 mètre.
- Tout circuit électrique situé à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, soit 1 mètre dans le cas d'une surélévation de 0.5 mètre, doit pouvoir être coupé séparément.

- Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, soit 1 mètre dans le cas d'une surélévation de 0.5 mètre.
- Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

**Article BC10 : Hauteur des constructions maximales (compléments aux articles 10 des titres 2 à 5)**

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée de 0,5 mètre s'il a été fait application de tous les articles relatifs à la zone bleue claire.

**Article BC11 : Aspects extérieurs des constructions (compléments aux articles 11 des titres 2 à 5)**

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1 mètre au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Clôture :

Sont imposées :

Les clôtures constituées d'un simple grillage avec ou sans mur bahut (hauteur maximale 20 cm par rapport au terrain naturel) et perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

**Article BC13 : Obligations imposées en matière d'espaces verts et d'espaces libres (compléments aux articles 13 des titres 2 à 5)**

Sont interdites les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux. Les tiges doivent être espacées de 1 mètre au minimum et les haies doivent être régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0.50 mètre au-dessus du sol.

**5.2 – RISQUES DE STAGNATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL**

Les zones à risque de stagnation des eaux recensées sur la commune de Salon de Provence sont délimitées aux plans de zonage par une trame de couleur. Ces zones correspondent principalement au secteur de la plaine de la Crau et du quartier de Bel-Air. Elles résultent principalement d'un mauvais drainage par temps de pluie entraînant la stagnation des eaux dans les cuvettes naturelles, le plus souvent associées à de faibles hauteurs d'eau sans risque de mise en vitesse.

**Article M 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- La création de dépôts ou de stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau.

**Article M2 – Prescriptions constructives**

- Pour toute nouvelle construction ou extension à usage d'habitation ou d'activités (hors bâtiment fonctionnel lié à l'activité agricole), le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 0,8 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- Les clôtures n'assurant pas une transparence hydraulique sont interdites.

### **5.3 - RISQUE D'ÉCOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL**

Les zones à risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial recensées sur la commune de Salon de Provence sont délimitées aux plans de zonage par une trame de couleur. Ces zones sont issues d'analyses hydrogéomorphologiques sommaires réalisées dans le cadre du diagnostic territorial préalable à l'établissement du PLU.

On identifie comme zone à risque de ruissellement :

- Fonds de vallons du Vabre du Talagard
- Fonds de vallons du Val de Cuech
- Fonds du Vallon des Manières

#### **Article R 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- Toute nouvelle construction ou installation de quelque nature qu'elle soit, à l'exception de celles visées à l'article R2
- La démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction d'un bâtiment détruit par l'effet d'une crue
- L'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation,...
- Le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- L'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les aires de stationnement
- Les caravanes isolées, habitations légères de loisirs
- Les remblais

#### **Article R 2 – Occupations et utilisations du sol autorisées**

Sont autorisés à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- Les travaux d'entretien des bâtiments existants, sans augmentation de la population exposée
- L'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup>, et seulement pour la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues
- La surélévation mesurée des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol
- La construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- L'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités dont notamment :
  - La réalisation d'un point d'attente secours à l'étage, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m<sup>2</sup>, pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,5 m au-dessus de cette cote.
  - La mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence.
  - La réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils,...).
  - La protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situés sous le niveau de la crue de référence ; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau ; les ouvertures doivent être rendues étanches.
  - Le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux, selon les prescriptions de l'article R3.
  - La mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux, polluants ou flottants (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

- La démolition des constructions
- Les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation
- La création de carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues
- L'aménagement de terrains de plein air, de sport et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction
- Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque
- Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassin d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

### **Article R 3 – Clôtures**

#### Sont interdits :

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

#### Sont autorisées :

- Les clôtures constituées d'au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- En zone urbaine, les clôtures grillagées à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) peuvent être admises.
- En bordure des emprises autoroutières, ferroviaires, ou en bordure du canal EDF, des clôtures différentes de celles indiquées ci-dessus pourront être autorisées pour motif de sécurité sous réserve d'assurer une transparence hydraulique.

### **Article R 4 – Plantations**

#### Sont interdites :

- Les plantations en haies.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20 % de la superficie totale.
- Les plantations de plus de 0,50 m de haut, de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant.

#### Sont autorisées :

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

### **5.4 – RISQUES DE CHUTE DE BLOCS ET GLISSEMENT DE TERRAIN**

Dans le cadre de l'élaboration d'un plan de prévention des risques « séisme » prescrit en 1985 (non approuvé depuis), une cartographie du risque de chutes de blocs a été établie sur la commune ; pour l'essentiel, les sites concernés sont localisés dans le massif collinaire. Cette cartographie figure en annexe au présent dossier. Ce risque devra être pris en compte soit par des purges et abattages, plages d'arrêt, écrans, couvertures grillagées, soit par une localisation des constructions à l'écart des zones de risque ; la présence d'un risque fort pouvant amener à interdire les constructions ou extensions si aucune mesure de mise en protection n'est possible.

### **5.5 - RISQUES SISMIQUES**

Le territoire couvert par la commune de Salon de Provence est situé dans une zone de sismicité moyenne, niveau 4. En conséquence, sont applicables les dispositions du décret n°91-461 du 14 mai 1991.

Sont également applicables :

- sur l'ensemble du territoire communal la norme NF.P.06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 concernant la construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés (Voir en annexe du présent dossier)
- les dispositions du décret du 22 octobre 2010, n°2010-1254 et 2010-1255
- les arrêtés du 22 octobre 2010 et du 24 janvier 2011 relatif à la nouvelle réglementation parasismique entrée en vigueur au 1 mai 2011.

Cette nouvelle réglementation demande que le phénomène de liquéfaction soit pris en compte dans les projets de construction afin de les adapter si besoin (en particulier au niveau des fondations).

## **5.6 - RISQUE DE FEUX DE FORET**

La commune de Salon-de-Provence est exposée à un risque de feux de forêt sur la partie Est incluse dans le Massif des Roques et au Sud-Ouest. La carte des aléas induit et subi est présentée en annexe du dossier de PLU. Les cartes d'aléas donnent une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feu de forêt.

Ces espaces exposés au risque correspondent aussi à la zone d'application des obligations légales de débroussaillage (O.L.D.) prévues notamment à l'article L134-6 du Code Forestier. Les obligations de débroussaillage sont précisées en annexe au présent PLU.

Dans les zones concernées par l'aléa incendie de forêt telles que repéré dans le dossier 3-A-5 s'appliquent l'ensemble des prescriptions citées dans le Porter à Connaissance de l'Etat en date du 23 mai 2014.

### **Dispositions communes**

Ainsi, en conformité avec les articles R151-24 et R151-25 du Code de l'Urbanisme, il ne saurait être question de favoriser l'urbanisation en forêt. On ne pourra admettre des constructions, le cas échéant, sur des terrains soumis à l'aléa incendie que dans la mesure où ces terrains bénéficient des équipements de desserte en voirie et de défense contre l'incendie figurant en annexe A (Annexe 3-A-5 Risque incendie) et de mesures complémentaires de réduction de vulnérabilité (zone tampon débroussaillée, organisation spatiale des constructions, ...).

L'urbanisation devra privilégier les formes urbaines non vulnérables (voir annexe D Annexe 3-A-5 Risque incendie).

Les lotissements lorsqu'ils sont admis, doivent bénéficier de deux accès opposés aux voies publiques ouvertes à la circulation. Il en va de même pour les Etablissement Recevant du Public (sauf catégorie 5 à l'exclusion des locaux à sommeil) et les ICPE présentant un danger d'inflammation ou d'explosion dont la localisation en zone exposée au risque ne pourrait être évitée.

Les lotissements situés à proximité immédiate de l'espace boisé devront comporter une bande inconstructible et débroussaillée entre l'espace boisé et les premières constructions.

Les bâtiments éventuellement autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection, telles que détaillées en annexes B et C (Annexe 3-A-5 Risque incendie).

### **Aléa Très fort et exceptionnel - zones indicées if1**

Dans les zones d'aléas très fort et exceptionnel, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les Etablissements Recevant du Public, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ;
- plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

**Dans l'attente de leur mise en sécurité les zones indicées if1 sont inconstructibles. Le zonage applicable pourra être modifié suivant une évolution ultérieure du PLU accompagnée d'une réévaluation de l'indice, conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme.**

### **Aléa fort - zones indicées if**

La construction en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. La décision de localisation d'un habitat en zone d'aléa fort doit apparaître comme un arbitrage entre les occupations concurrentes du sol et comporter des mesures de protection des habitants et de la forêt avoisinante. La défendabilité devra être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

Ainsi, dans les zones d'aléa fort, il conviendra de :

- ne pas développer de nouvelles zones d'habitat isolé ou diffus compte tenu de leur vulnérabilité au feu et à la difficulté à les défendre (biomasse importante, dispersion des moyens de lutte). Seule une urbanisation dense et limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie peut être acceptable.
- mener une réflexion sur la défendabilité du projet, préalablement à toute nouvelle construction groupée. Les équipements de protection (desserte, points d'eau, coupure de combustible, ...) devront être réalisés avant toute construction nouvelle. La pérennité de leur entretien devra être garantie, à défaut par la personne publique (maîtrise d'œuvre publique, convention entre l'aménageur et la personne publique, ...).
- densifier les zones d'habitat groupé et combler les « dents creuses » dans ces zones, sans augmenter le périmètre à défendre.
- réaliser des zones tampons à biomasse réduite et non urbanisées pour protéger les nouvelles constructions comme les constructions existantes.

Les constructions dans les espaces boisés lorsqu'il y a nécessité de les admettre, devront donc respecter deux caractéristiques fondamentales :

- faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) tenant compte du niveau de l'aléa et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque incendie de forêt,
- bénéficier d'équipements publics (voirie, eau) dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie par la personne publique.

Dans ces zones, il faudra veiller à ne pas construire de bâtiments sensibles, tels qu'Etablissement Recevant du Public (sauf ERP de catégorie 5, à l'exclusion des locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

## **5.7 – RISQUE PRESENTES PAR LES CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

Le territoire de la commune est traversé par deux canalisations de transport de gaz (DN 80 et DN 600).

La cartographie du tracé de ces canalisations, le risque qu'elles présentent ainsi que les recommandations émises par la Préfecture sont annexés au PLU.

Le règlement des zones concernées (UE1<sub>1</sub>, UE2, 2AUe, A et N) reprend ces recommandations.

- Canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (dossier en annexe).

Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées ci-après.

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (20 m de part et d'autre de la canalisation), le porteur de projet devra informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin que ce dernier puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (15 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (10 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

- Canalisation de transport de gaz DN 600 PMS 67, 7b (dossier en annexe).

Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées ci-après.

Dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles (310 m de part et d'autre de la canalisation), le porteur de projet devra informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin que ce dernier puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

Dans la zone des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux (250 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs (185 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

- L'Ouest du territoire est impacté par la canalisation d'intérêt général de transport d'hydrocarbures liquide DN 450 (45 bar) PSM de SAGESS. Cette canalisation fait l'objet d'une servitude. La cartographie du tracé de ces canalisations, le risque qu'elles présentent ainsi que les recommandations émises par la Préfecture sont annexés au PLU.

Le règlement des zones concernées (2AUe et A) reprend ces recommandations.

Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexes du PLU et rappelées ci-après :

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine correspondant aux effets irréversibles en application du scénario de rupture guillotine de l'étude de dangers (500 m de part et d'autre de la canalisation), les organismes, services ou Administration en charge de leurs instructions devront informer le transporteur des projets de constructions ou d'aménagement le plus en amont possible, afin que ce dernier puisse examiner l'éventuel impact de ces projets sur la canalisation.

Dans la zones des dangers graves pour la vie humaine correspondant aux premiers effets létaux en application du scénario de référence de l'étude de dangers (124 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'Etablissement Recevant du Public relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie est proscrite.

Dans la zone des dangers très grave pour la vie humaine correspondant aux effets létaux significatifs en application du scénario de référence de l'étude de dangers (102 m de part et d'autre de la canalisation), la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'Etablissement Recevant du Public susceptible de recevoir plus de 100 personnes est proscrite.

A l'intérieur des zones concernées, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

### **5.8 - RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX**

Les services de l'Etat ont communiqué le 27 avril 2015 un Porter à connaissance de l'aléa retrait-gonflement des argiles.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et de gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

L'étude du BRGM a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa :

- une zone très exposée (B1)
- une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces disposition et la carte des retraits-gonflements des argiles sont consultables dans le dossier annexe du PLU ainsi que dans le rapport de présentation.

L'annexe technique qui prescrit les mesures constructives précise en préambule qu'une étude géotechnique au minimum de type G1 (Etude de site) au sens de la nouvelle norme en vigueur (NF P 94-500) permet de révéler la présence d'argile.

### **Article 6 – Gestion des eaux pluviales**

En matière de gestion des eaux pluviales, le territoire est divisé en deux secteurs auxquels s'appliquent des dispositions différentes : d'une part le secteur correspondant au risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial (paragraphe 6.2 ci-dessous), repéré aux plans de zonage par une trame de couleur, et d'autre part, le reste de la commune (paragraphe 6.1 ci-dessous). Les données de référence à utiliser pour déterminer le volume de stockage figurent à l'article 6.3.

Les surfaces imperméabilisées du Domaine Public routier et de ses dépendances sont assujetties à ces règles.

« L'aisance de voirie » de déversement des eaux pluviales de toitures sur la voie publique accordée de fait par le Code Civil aux riverains des voies publiques est supprimée dans toutes les zones à l'exception de la zone UA.

## **6.1 – DISPOSITIONS GENERALES (HORS SECTEUR DE RISQUE DE STAGNATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL DELIMITE AUX PLANS DE ZONAGE)**

### **SECTION 1 – ASPECT QUANTITATIF**

L'imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création de bassin de rétention ou de bassin d'infiltration permettant d'assurer un degré de protection cinquantennale.

#### **Article 1 – Bassins de rétention**

Les bassins de rétention devront présenter les caractéristiques suivantes :

- **Volume utile : 1 000 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée**  
Au moins la moitié de ce volume (soit 500 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) correspondant au stockage d'une pluie décennale devra être assurée par le bassin de rétention. Le reste du volume (soit au maximum 500 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) pourra être assuré au niveau des espaces collectifs (parking, voirie, espaces verts communs...) dont la vidange s'effectuera obligatoirement dans le bassin de rétention.
- **Débit de fuite : 25 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 de faible superficie).

#### **Article 2 – Bassins d'infiltration**

Des bassins d'infiltration pourront être proposés pour compenser l'imperméabilisation, sous réserve :

- **De la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site du bassin et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée.
- **D'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute** (juillet-août)

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, un bassin d'infiltration ne pourra pas être proposé dans le cas où le niveau maximal de la nappe peut se situer à moins d'1 mètre du fond du bassin.

Les bassins d'infiltration seront dimensionnés sur la base des données de référence de l'article 6.3 en considérant un degré de protection cinquantennale. Le bassin de rétention permettra au moins le stockage d'une pluie décennale, le reste du volume nécessaire (protection cinquantennale) pouvant être assuré par les espaces collectifs (parking, espaces verts,...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin de rétention.

#### **Article 3 – Infiltration à la parcelle**

Les solutions d'infiltration à la parcelle peuvent être proposées pour les opérations de construction à usage d'habitat et d'activité. Elles doivent être associées :

- **A la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration. Le nombre d'essais devra être suffisant pour permettre d'obtenir une bonne représentativité sur l'ensemble du projet.

- **A une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute** (juillet, août)

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'un mètre de la zone d'infiltration.

Les opérations de construction à usage d'habitat et d'activités proposant l'infiltration à la parcelle sur les lots devront prévoir un surdimensionnement des systèmes de compensation de l'imperméabilisation des espaces communs (voiries, parkings,..). Les surfaces imperméabilisées considérées devront inclure au moins 20 % des surfaces imperméabilisées des lots.

Ces systèmes d'infiltration devront respecter les dispositions énoncées aux articles 1 et 2 de la section 1.

#### **Article 4 – Rejet dans les canaux d'irrigation**

En cas d'absence de réseau pluvial, il peut être autorisé un rejet du débit de fuite des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation, après accord des gestionnaires, dans les conditions suivantes :

- **Volume utile : 1 500 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée**  
Au moins la moitié de ce volume (soit 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) correspondant au stockage d'une pluie décennale devra être assurée par le bassin de rétention. Le reste du volume (soit au maximum 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) pourra être assuré par des espaces collectifs (parking, espaces verts) dont la vidange d'effectuera obligatoirement dans le bassin de rétention.
- **Débit de fuite : Au maximum 10 l/s 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 de faible superficie).

### **SECTION 2 – ASPECT QUALITATIF**

Les ouvrages de traitement (déshuileurs-débourbeurs) seront dimensionnés pour permettre le traitement d'événements pluvieux d'occurrence 2 ans.

#### **Article 1 – Bassins de rétention**

En cas de rejet gravitaire dans le réseau pluvial ou le milieu naturel, le bassin sera muni d'un obturateur de sortie permettant l'isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

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

Pour les bassins de rétention enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.

Pour les bassins de rétention à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, ...) ou l'apport d'auxiliaire (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les bassins de rétention des opérations de construction à usage d'activités, ainsi que ceux associés à des parkings de plus de 30 places, devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un **déshuileur-débourbeur** mis en place en entrée de bassin permettra le traitement **d'événement pluvieux d'occurrence 2 ans**.
- Les bassins dont le fond se situe à moins d'1 mètre du niveau maximal de la nappe devront être étanchés.

## Article 2 – Bassins d’infiltration

Les bassins d’infiltration seront équipés de **déshuileurs-débourbeurs** en entrée de bassin, permettant le traitement **d’événement pluvieux d’occurrence 2 ans** quelle que soit la nature ou l’étendue de la surface collectée.

L’entrée du bassin sera munie d’un obturateur permettant la protection du bassin d’infiltration en cas de pollution accidentelle.

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

Pour les bassins à ciel ouvert : des mesures (larvicide) ou l’apport d’auxiliaire (larve d’odonates) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.  
Ces bassins devront faire l’objet d’un entretien régulier, afin de conserver leur qualité d’infiltration.

## Article 3 – Infiltration à la parcelle

L’infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les opérations de construction à usage d’habitat et d’activités, et en aucun cas les voiries ou parkings.

A l’exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d’autorisation au titre de la loi sur l’eau, dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d’un mètre de la zone d’infiltration, l’infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture.

## Article 4 – Rejet dans les canaux d’irrigation

Tout rejet dans un canal d’irrigation sera équipé d’un déshuileur-débourbeur permettant le traitement de la totalité du débit rejeté.

En cas de rejet gravitaire dans le réseau d’irrigation, le rejet sera muni d’un obturateur de sortie permettant l’isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

## 6.2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AU SECTEUR DE RISQUE DE STAGNATION DES EAUX DE RUISSELLEMENT PLUVIAL (SECTEUR DELIMITE AUX PLANS DE ZONAGE)

### SECTION 1 – ASPECT QUANTITATIF

L’imperméabilisation des surfaces devra être compensée par la création de bassin de rétention ou de bassin d’infiltration permettant d’assurer un degré de protection cinquantennale.

#### Article 1 – Bassins de rétention

Les bassins de rétention devront présenter les caractéristiques suivantes :

- **Volume utile : 1 300 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée**

Au moins 800 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée correspondant au stockage d’une pluie décennale devront être stockés dans un bassin de rétention. Le reste du volume (soit au maximum 500 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) pourra être assuré par des espaces collectifs (parking, voirie, espaces verts communs...) dont la vidange d’effectuera obligatoirement dans le bassin de rétention.

- **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 de faible superficie).

## Article 2 – Bassins d'infiltration

Des bassins d'infiltration pourront être proposés pour compenser l'imperméabilisation, sous réserve :

- **De la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur site du bassin et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée.
- **D'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute** (juillet, août).

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, un bassin d'infiltration ne pourra pas être proposé dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'1 mètre du fond du bassin.

Les bassins d'infiltration seront dimensionnés sur la base des données de référence de l'article 6.3 en considérant un degré de protection cinquantennale. Le bassin de rétention permettra au moins le stockage d'une pluie décennale, le reste du volume nécessaire (protection cinquantennale) pouvant être assuré par les espaces collectifs (parking, espaces verts,...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin de rétention.

## Article 3 – Infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle ne peuvent être proposées que pour les opérations de construction à usage d'habitat et doivent être associées :

- **A la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration. Le nombre d'essai devra être suffisant pour permettre d'obtenir une bonne représentativité sur l'ensemble du projet.
- **A une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute** (juillet, août).

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'un mètre de la zone d'infiltration.

Les projets d'ensemble proposant l'infiltration à la parcelle sur les lots devront prévoir un surdimensionnement des systèmes de compensation de l'imperméabilisation des espaces communs (voiries, parkings,..). Les surfaces imperméabilisées considérées devront inclure au moins 20 % des surfaces imperméabilisées des lots. Ces systèmes d'infiltration devront respecter les dispositions énoncées aux articles 1 et 2 de la section 1.

## Article 4 – Rejet dans les canaux d'irrigation

En cas d'absence de réseau pluvial, il peut être autorisé un rejet des débits de fuite des eaux pluviales dans les canaux d'irrigation, après accord des gestionnaires, dans les conditions suivantes :

- **Volume utile : 1 500 m<sup>3</sup> par hectare de surface imperméabilisée**  
Au moins la moitié de ce volume (soit 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) correspondant au stockage d'une pluie décennale devra être assurée par le bassin de rétention. Le reste du volume (soit au maximum 750 m<sup>3</sup>/ha de surface imperméabilisée) pourra être assuré par des espaces collectifs (parking, espaces verts) dont la vidange d'effectuera obligatoirement dans le bassin de rétention.

- **Débit de fuite : Au maximum 10 l/s 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 de faible superficie).

## SECTION 2 – ASPECT QUALITATIF

Les ouvrages de traitement (déshuileurs-débourbeurs) seront dimensionnés pour permettre le traitement d'événements pluvieux d'occurrence 2 ans.

### Article 1 – Bassins de rétention

En cas de rejet gravitaire dans le réseau pluvial ou le milieu naturel, le bassin sera muni d'un obturateur de sortie permettant l'isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

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

Pour les bassins de rétention enterrés : ils ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.

Pour les bassins de rétention à ciel ouvert : des mesures (larvicide, création de courant, ...) ou l'apport d'auxiliaire (larve d'odonates ou de poissons) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.

Les bassins de rétention des opérations de construction à usage d'activités, ainsi que ceux associés à des parkings de plus de 30 places, devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un **déshuileur-débourbeur** mis en place en entrée de bassin permettra le traitement **d'événement pluvieux d'occurrence 2 ans**.
- Les bassins dont le fond se situe à moins d'1 mètre du niveau maximal de la nappe devront être étanchés.

### Article 2 – Bassins d'infiltration

Les bassins d'infiltration seront équipés de **déshuileurs-débourbeurs** en entrée de bassin, permettant le traitement **d'événement pluvieux d'occurrence 2 ans** et ce quelle que soit la nature ou l'étendue de la surface collectée.

L'entrée du bassin sera munie d'un obturateur permettant la protection du bassin d'infiltration en cas de pollution accidentelle.

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

Pour les bassins à ciel ouvert : des mesures (larvicide) ou l'apport d'auxiliaire (larve d'odonates) doivent permettre de limiter la prolifération des moustiques.  
Ces bassins devront faire l'objet d'un entretien régulier, afin de conserver leur qualité d'infiltration.

### Article 3 – Infiltration à la parcelle

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les opérations de construction à usage d'habitat et en aucun cas les voiries ou parkings.

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'un mètre de la zone d'infiltration, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture.

## Article 4 – Rejet dans les canaux d'irrigation

Tout rejet dans un canal d'irrigation sera équipé d'un déshuileur-débourbeur permettant le traitement de la totalité du débit rejeté.

En cas de rejet gravitaire dans le réseau d'irrigation, le rejet sera muni d'un obturateur de sortie permettant l'isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

### 6.3 – DONNEES DE REFERENCE

#### SECTION 1 – PLUIES DE REFERENCE

Sur la base des observations à la station météorologique de Salon-de-Provence et des analyses régionalisées réalisées par le CEMAGREF d'Aix-en-Provence, les quantiles de pluie de référence (mm) à considérer sur la commune de Salon-de-Provence sont les suivants :

HAUTEUR DE PLUIE EN MM						
Durée de la pluie	Période de retour					
	2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
6 min	10	13	14	18	22	28
15 min	14	20	23	29	37	46
30 min	17	27	33	41	53	66
1 h	28	38	46	56	72	86
2 h	37	49	60	75	98	115
3 h	44	59	73	91	121	141
4 h	49	66	82	103	139	163
6 h	55	75	93	116	163	195
12 h	67	92	114	142	198	244
24 h	82	111	136	170	230	281

Les coefficients des Loïs de Montana associés à ces quantiles de pluie pour des durées de pluie inférieures à 4 heures et comprises entre 4 heures et 24 heures, sont les suivants :

AJUSTEMENT DE MONTANA ( $H = a \cdot t^{(1+b)}$ ) en MM et MN							
		Période de retour (années)					
		2 ans	5 ans	10 ans	20 ans	50 ans	100 ans
Durée < 4 h	a	4.233	6.048	6.278	7.851	9.666	12.752
	b	-0.553	-0.561	-0.525	-0.526	-0.512	-0.535
Durée > 4 h	a	9.911	13.300	17.809	21.919	31.534	32.275
	b	-0.710	-0.708	-0.719	-0.718	-0.725	-0.699

Selon l'écriture suivante de la relation de Montana :

$$H = a \times t^{(1+b)}$$

Avec : H : hauteur de pluie en mm  
t : durée de la pluie en mn  
a et b : coefficients de Montana

## **SECTION 2 – APPROCHE METHODOLOGIQUE**

Les aménagements proposés pour la compensation de l'imperméabilisation devront permettre d'assurer une **protection cinquantennale**.

Le dimensionnement des systèmes de rétention pourra être réalisé par la méthode dite « des pluies » de l'Instruction Technique Relative aux Réseaux d'Assainissement des Agglomérations (circulaire 77-284/INT).

### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux thalwegs naturels et ouvrages hydrauliques**

Le tracé des canaux primaires, secondaires et tertiaires est reporté sur les planches de zonage.

Les dispositions ci-après ne s'appliquent pas à la construction ou à la canalisation des ouvrages hydrauliques réalisées à l'initiative et sous le contrôle de la commune.

Pour les ouvrages busés, dont le terrain au-dessus ne supporte pas de bâti, la distance d'implantation des constructions doit être de 2 mètres de l'axe de la buse.

Pour les ouvrages busés, dont le terrain au-dessus est l'assiette de constructions existantes, les constructions projetées seront implantées en prenant en compte le tracé de ces canaux selon les règles de l'art. Il est demandé de maintenir un accès à l'ouvrage au moyen d'une trappe. Ces tampons devront être placés à intervalle de 20 m minimum, 30 m maximum.

Toute personne à l'origine d'une division de parcelle située sur un périmètre d'ASA d'irrigation, que celui-ci soit la commune ou un entrepreneur privé, à l'obligation de rétablir la desserte en eau brute de chacun des lots.

#### **Les canaux primaires**

Sont le canal de Craonne (toutes branches), le canal du Congrès, le canal des Alpines, le canal de Grans, le canal Neuf et le canal du Merle notamment.

Aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peut être implantée à moins de 4 mètres des thalwegs naturels et des berges des canaux primaires.

#### **Les canaux secondaires**

Un canal secondaire est celui dont l'entretien incombe à une structure collective (publique ou privée), son emprise appartient à une ou des personne(s) privé(es) et son débit est supérieur ou égal à 30 litres par seconde en capacité maximale.

Aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantées à moins de 2 mètres des thalwegs naturels et des berges des canaux secondaires.

#### **Les canaux tertiaires**

Est appelé canal tertiaire celui dont l'entretien est assuré soit par les riverains soit par une structure collective (publique ou privée), son emprise appartient à une ou des personne(s) privé(es) et son débit est inférieur à 30 litres par seconde en capacité maximale.

Aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantées à moins de 1 mètre des thalwegs naturels et des berges des canaux tertiaires.

**Canal des Biens Neufs :**

Pour la partie de ce canal située entre la Petite Carraire et la Grande Carraire (sauf la section de ce canal orientée Nord-Sud), aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres au Nord par rapport à l'axe du canal et 10 mètres par rapport à l'axe au Sud ; pour la partie du canal située entre la Petite Carraire et le chemin de la Vaillante, aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peut être implantée à moins de 8 mètres au Nord et au Sud par rapport à l'axe du canal.

**Rivière La Touloubre**

Les abords de ce cours d'eau font l'objet d'une zone non aedificandi ou marge de recul dans les zones Nc, UD2, AUGh, AUGi, A et N.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisations du sol dans la zone de 20 m de part et d'autre de la berge.

**Article 8 – Protection du patrimoine archéologique**

En application de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

L'extrait de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 17/06/2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune de Salon-de-Provence, ont été définies deux zones archéologiques par arrêté préfectoral n° 13103-2003 en date du 29/12/2003.

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers, d'autorisation de lotir et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services de la Préfecture de Région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

Hors de ces zones archéologiques, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art. L522-4).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

**Article 9 – Zones de bruit****9.1 - Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres :**

En application de l'article 5 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les

secteurs affectés par le bruit, pris en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'arrêté (voir tableau des valeurs d'isolement ci-dessous).

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'arrêté.

L'arrêté du 30 mai 1996 ainsi que les arrêtés de classement des voies accompagnés des plans figurent en annexe du présent dossier.

Les sections de ces voies ou infrastructures concernées par l'arrêté sont repérées aux plans de zonage.

### **Classement des infrastructures terrestres de transport en application du titre 1<sup>er</sup> de l'arrêté.**

Nom arc	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
RD 538	Limite commune Lamanon	Entrée agglomération Salon-de-Provence	0	3	100 m
RD 113	Limite commune Lançon-de-Provence	RD 538	0	2	250 m
RD 113	RD 538	Limite commune Grans	0	3	100 m
RD 113	Limite commune Grans	RD 572	0	2	250 m
RD 113	Entrée Bel Air	Sortie Bel Air	0	3	100 m
RD 113	Sortie Bel Air	RD 569	0	2	250 m
RD 113	RN 569	Limite commune Grans	0	3	100 m
RD 113	Limite commune Grans	Limite commune Saint-Martin-de-Crau	0	3	100 m
RD 572 :1	Sortie agglomération Salon-de-Provence	Limite commune Pelissanne	0	3	100 m
RD 69:1	RD 113	Limitation 70 km/h	0	3	100 m
RD 69 :2	Limitation 70 km/h	Limite commune de Grans	0	3	100 m
Voie ferrée			0	1	300 m
Autoroute A7			0	1	300 m
Autoroute A54			0	1	300 m

Nom arc	Rue	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
01:01	Boulevard de la République	Boulevard Danton	Boulevard Nostradamus	0	3	100 m
2:1.	Avenue du Pays Catalan	RD 538	Avenue de Provence	0	4	30 m

Nom arc	Rue	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
2:2.	Boulevard Schuman	Avenue de Provence	Avenue de Wertheim	0	4	30 m
2:3.	Avenue de l'Europe	Avenue de Wertheim	Avenue Gaston Cabrier	0	4	30 m
2:4.	Avenue Julien Fabre	Avenue Gaston Cabrier	Avenue Janicot	0	4	30 m
2:5.	Avenue Léon Blum	Avenue Janicot	Chemin des Pins	0	4	30 m
2:6.	Boulevard Georges Pompidou	Chemin des Pins	Allées de Craponne	0	4	30 m
RD 16:1	Route de Grans	Entrée Agglo	Boulevard Danton	0	4	30 m
RD 17:1	Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	Avenue Jean Moulin	Sortie Agglo	0	4	30 m
RD 572:1	Avenue Georges Borel	Entrée Agglo	Avenue de Glanum	0	4	30 m
RD 572:2	Avenue Michelet	Avenue de Glanum	Avenue Pasteur	0	4	30 m
RD 572:3	Boulevard Danton	Avenue Pasteur	Route de Grans	0	4	30 m
RD 572:4	Boulevard de la Reine Jeanne	Boulevard Danton	Boulevard du Roi René	0	4	30 m
RD 572:5	Boulevard du Roy René	Boulevard de la Reine Jeanne	Allées de Craponne	0	3	100 m
RD 572:6	Avenue du Général Guynemer	Avenue de la Patrouille de France	Début 4 voies	0	3	100 m
RD 572:7	Avenue du 18 juin 1940	Début 4 voies	Fin 4 voies	0	3	100 m
RD 572:8	Avenue du 18 juin 1940	Fin 4 voies	Sortie Agglo	0	4	30 m
RD 69:1	Avenue du 22 août 1944	Entrée Agglo	Rond-point d'Indochine	0	4	30 m
RD 69:2	Avenue Pasteur	Rond-point d'Indochine	Boulevard Danton	0	4	30 m
RD 69A:1	Boulevard Léopold Coren	Boulevard Ledru Rollin	Rue du 4 septembre	0	3	100 m
RD 69A:2	Boulevard Nostradamus	Rue du 4 Septembre	Boulevard de la République	0	3	100 m
RD 69A:3	Rue Massenet	Boulevard de la République	boulevard Maréchal Foch	0	3	100 m
RD 69A:4	Boulevard Victor Joly	Boulevard Maréchal Foch	Rue Pasquet	0	3	100 m
RD 69A:5	Boulevard du Roi René	Boulevard Pasquet	Boulevard de la Reine Jeanne	0	3	100 m
RD 538:1	Route Jean Moulin	Entrée Agglo	Avenue du Pays Catalan	0	3	100 m
RD 538:2	Avenue Jean Moulin	Avenue du Pays Catalan	Avenue Maréchal de Lattre de Tassigny	0	3	100 m
RD 538:3	Boulevard Ledru Rollin	Avenue Jean Moulin	boulevard Léopold Coren	0	3	100 m
RD 538:4	Boulevard David	Boulevard Léopold Coren	Boulevard Lamartine	0	4	30 m
RD 538:5	Boulevard Lamartine	Boulevard David	Avenue Gaston Cabrier	0	4	30 m

Nom arc	Rue	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
RD 538:6	Boulevard des Capucins	Avenue Gaston Cabrier	Place Gambetta	0	4	30 m
RD 538:7	Allées de Craponne	Place Gambetta	Boulevard du Roi René	0	4	30 m
RD 538:8	Avenue de la Patrouille de France	Boulevard du Roi René	Sortie Agglo	0	3	100 m

Mise à jour Arrêté Préfectoral du 19 mai 2016 :

Zone	Nom de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
4	Allée de Craponne	Boulevard Georges Pompidou	Place Gambetta	Ouvert	4	30
4	Avenue de Lattre de Tassigny	Boulevard Ledru Rollin	Chemin des Bastidettes	Ouvert	3	100
4	Avenue de l'Europe	Avenue Julien Fabre	Avenue de Wertheim	Ouvert	3	100
4	Avenue de Wertheim	Rue des Romarins	Boulevard Robert Schuman	Rue en U	2	250
4	Avenue du 2 aout 1944	Avenue de Gubbio	Rue Désiré Allemand	Ouvert	3	100
4	Avenue du Maréchal Leclerc	Prom des Tamaris	Ch de l'Abbe Ranchier	Rue en U	2	250
4	Avenue du Pays Catalan	Avenue de Provence	Avenue Jean Moulin	Ouvert	3	100
4	Avenue Georges Borel	Entrée Agglo	Avenue de Glanum	Ouvert	3	100
4	Avenue Georges Guynemer	Avenue du 18 Juin 1940	Boulevard Georges Pompidou	Ouvert	3	100
4	Avenue Jean Moulin	Chemin du Talagard	Boulevard Ledru Rollin	Ouvert	3	100
4	Avenue Julien Fabre	Rue Janicot	Avenue Gaston Cabrier	Ouvert	3	100
4	Avenue Léon Blum	Chemin des Pins	Rue Janicot	Ouvert	3	100
4	Avenue Michelet	Avenue Georges Borel	Avenue Pasteur	Ouvert	3	100
4	Avenue Pasteur	Avenue du 22 Aout 1944	Boulevard Georges Clemenceau	Ouvert	3	100
4	Avenue Patrouille de France	Chemin du Lurian	Boulevard Georges Pompidou	Ouvert	3	100
4	Avenue Roger Donnadieu	Rue du Pavillon	Rue du Pavillon	Rue en U	2	250
4	Boulevard de la République	Rue Massenet	Avenue Emile Zola	Ouvert	3	100
4	Boulevard du Roi René	Boulevard Georges Pompidou	Boulevard Victor Joly	Ouvert	3	100
4	Boulevard Georges Pompidou	Allée de Craponne	Avenue Léon Blum	Ouvert	3	100
4	Boulevard Ledru Rollin	Boulevard Leopold Coren	Avenue Jean Moulin	Ouvert	3	100

Zone	Nom de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
4	Boulevard Léopold Coren	Rue Saint-François	Rue des Frères Kennedy	Ouvert	3	100
4	Boulevard Louis Pasquet	Boulevard Victor Joly	Place de la Ferrage	Rue en U	2	250
4	Boulevard Maréchal Foch	Avenue Emile Zola	Cours Camille Pelletan	Rue en U	2	250
4	Boulevard Nostradamus	Rue Massenet	Rue Saint-François	Ouvert	3	100
4	Boulevard Robert Schuman	Avenue de Wertheim	Avenue de Provence	Ouvert	3	100
4	Boulevard Roger Carcassonne	Avenue Emile Zola	Boulevard Georges Clemenceau	Ouvert	3	100
4	Boulevard Victor Joly	Boulevard Louis Pasquet	Boulevard Maréchal Foch	Ouvert	3	100
4	Cours Gimon	Rue Lafayette	Allée de Craponne	Ouvert	3	100
4	Cours Victor Hugo	Rue Lafayette	Rue des Frères Kennedy	Ouvert	3	100
4	Rue des Frères Kennedy	Cours Carnot	Boulevard Léopold Coren	Ouvert	3	100
4	Rue Désiré Allemand	Boulevard Danton	Avenue du 22 août 1944	Rue en U	2	250
4	Rue Massenet	Boulevard Victor Joly	Place Eugène Pelletan	Ouvert	3	100
4	Rue Reynaud d'Ursule	Cours Gimon	Rue Victor Esperandieu	Rue en U	2	250
4	A54 Est	Sens St Martin vers Salon (1) : PK 48+280	Sens Salon vers St Martin	Ouvert	1	300
4	A7	Avignon Sud Pk 199+427	Rognac PK 253+935	Ouvert	1	300
4	Avenue du 18 Juin 1940	Début 4 voies	Sortie aggro	Ouvert	3	100
4	D113	Limite commune Grans	Limite commune St Martin de Crau	Ouvert	3	100
4	D113	Limite commune Salon-de-Provence	A54	Ouvert	2	250
4	D113	Limite commune Grans	Limite commune Lançon de Provence	Ouvert	2	250
4	D113	Limite commune Grans	Entrée Bel-Air RD113	Ouvert	3	100
4	D16	Limite commune Grans	Boulevard de la Reine Jeanne	Ouvert	4	30
4	D538	Limite commune Lamanon	Limitation 70 KM/H	Ouvert	2	250
4	D538	Limitation 70 KM/H	Fin limitation 70 KM/H	Ouvert	3	100
4	D538	Fin limitation 70KM/H	Entrée aggro Salon-de-Provence	Ouvert	2	250
4	D569	Limite commune Eyguières	RD113	Ouvert	3	100
4	D572	Sortie aggro Salon-de-Provence	Limite communale Pelissanne	Ouvert	3	100

Zone	Nom de la voie	Début	Fin	Tissu	Catégorie	Largeur des secteurs affectés par le bruit
4	D69	RD113	Limite commune Grans	Ouvert	3	100
4	N569	RD113	Limite communale Salon-de-Provence	Ouvert	3	100

## 9.2 – Plan d'Exposition au Bruit des aéronefs

**La commune est concernée par un plan d'exposition au bruit approuvé par arrêté préfectoral le 28 juillet 1999.**

La protection des populations contre les nuisances de bruit émises par les aéronefs, objectif fondamental de la loi n° 85 – 696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes s'exprime dans les dispositions des articles L.147-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'article L 147-1 du code de l'urbanisme:

*« Au voisinage des aérodromes, les conditions d'utilisation des sols exposés aux nuisances dues au bruit des aéronefs sont fixées par le présent chapitre, dont les dispositions complètent les règles générales instituées en application de l'article L. 111-1.*

*Les schémas de cohérence territoriale, les schémas de secteur, les plans locaux d'urbanisme, les plans de sauvegarde et de mise en valeur et les cartes communales doivent être compatibles avec ces dispositions.*

*Les dispositions du présent chapitre sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées. ».*

Le plan d'Exposition au Bruit des aérodromes établi conformément à la loi n° 85 – 696 du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes, et applicables sur la commune de Salon de Provence figure en annexe au présent dossier. **Les terrains situés dans les zones de bruit définies par le plan d'exposition au bruit doivent respecter les dispositions de l'article L 147-5 du code de l'urbanisme qui s'imposent au présent règlement :**

### Article L147-5

**Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit. A cet effet :**

**1°** Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones, à l'exception :

-de celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;

-dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;

-en zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation phonique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur.

2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;

3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;

4° Les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter une zone D à l'intérieur de laquelle les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L. 147-6. La délimitation d'une zone D est obligatoire pour les aérodromes mentionnés au I de l'article 1609 quatervicies A du code général des impôts ;

5° A l'intérieur des zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par arrêté préfectoral pris après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Pour les aérodromes dont le nombre de créneaux attribuables fait l'objet d'une limitation réglementaire sur l'ensemble des plages horaires d'ouverture, une augmentation de la capacité de logements et de la population à l'intérieur de ces secteurs est autorisée dans une limite définie dans l'acte de création de ces secteurs ou dans une décision modificative prise dans les mêmes formes.

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ledit bien.

Normes d'isolation acoustiques en dB(A), circulaire du 19 janvier 1988

	Zones de bruit			
	A	B	C	Extérieur immédiat de la zone C (et jusqu'à la courbe isophonique 72)
Constructions à usage d'habitation exceptionnellement admises	45	40	35	30
Locaux d'enseignement et de soins	47	40	35	30
Locaux à usage de bureaux ou recevant du public	45	40	35	30

#### **Article 10 – Modalités d'application du droit des sols pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services publics municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux

- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur)
- les établissements d'action sociale
- les résidences d'accueil et d'hébergement adaptées à un public spécifique (personnes handicapées moteur, psychique ...), EHPAD
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte situés sur une domanialité publique
- 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 dédiées à la collecte séparée, à la préparation en vue du réemploi, y compris la vente de produits en résultant, ou au traitement des déchets (recyclage, tri, compostage, élimination ...).

Cette liste est non exhaustive afin de garantir la souplesse nécessaire à ce type d'ouvrage et de construction.

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6, 7 et 8 ne s'appliquent pas aux CINASPIC.

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 9, 10, 11, 12 et 13 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

### **Article 11 - Zones d'Aménagement Concerté**

Les périmètres des deux zones d'aménagement concerté, ZAC de la Crau et ZAC St Jean, figurent en annexe au présent dossier. Les documents graphiques font en outre apparaître pour ces zones, la localisation des espaces publics à conserver, créer ou modifier ainsi que la localisation prévue des principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

### **Article 12 - Cahier de recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères**

Ce document figure en annexe au présent dossier. Il s'agit d'un document comprenant un diagnostic paysager et architectural de la commune suivi de recommandations incitatives visant à guider les constructeurs et maîtres d'ouvrage dans la définition architecturale, urbanistique et paysagère de leur projet. Ce document n'a pas de valeur réglementaire et n'est pas opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

## Article 13 – Assainissement Individuel et Alimentation en eau par forage

### **Assainissement non collectif:**

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé. Conformément aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public). L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

**Alimentation en eau potable par captage d'eau privé en l'absence de réseau public d'eau potable:** En l'absence de réseau public d'eau potable, et selon le type de zones, une alimentation en eau potable par captage d'eau privé pourra être autorisée.

La Loi sur l'eau du 30 décembre 2006 a transféré la compétence au Maire pour la réception des déclarations de captages unifamiliaux. En effet, la procédure déclarative prévue par l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales indique que « tout prélèvement, puits ou forage réalisé à des fins d'usage domestique de l'eau fait l'objet d'une déclaration auprès du Maire de la commune concernée. »

Les modalités d'application de cet article sont définies par décret n° 2008-652 du 2 juillet 2008 joint en annexe du PLU Annexe Sanitaire Eau Potable.

Ce décret précise que depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2009, tout dispositif de prélèvement, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial devra être déclaré auprès du Maire de la commune.

Dans le cadre des instructions des autorisations d'urbanisme le dossier de permis du pétitionnaire doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie, malgré le fait que cette pièce ne soit pas listée dans le Code de l'Urbanisme comme étant obligatoire.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre de l'article L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable. Bien que la consultation des services de l'ARS n'engendre pas une modification du délai d'instruction, il convient de les consulter.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

Lors de la réalisation du réseau public d'eau potable, le raccordement est obligatoire.

Les annexes sanitaires comprennent une partie assainissement et une partie eau potable.

## **Article 14 - Éléments bâtis protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-5 III 2° 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, identifiés par des carrés rouges.**

**Règles applicables aux occupations et utilisations du sol intervenant sur un élément bâti remarquable identifié par le Plan Local d'urbanisme :**

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

## **Article 15 – Espaces verts protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

L'article L.123-1-5 III 2° 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 d'espaces verts protégés.**

- **Les jardins à conserver** : ces espaces localisés au plan de zonage doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. A ce titre les constructions, les aménagements de voiries, les travaux réalisés sur les terrains concernés par une telle protection doivent être conçus pour garantir la préservation de ces ensembles paysagers. Dans ce cadre, **sont applicables les règles définies au présent article.**

- **Les haies à préserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où la séquence de haies abattues serait remplacée par de nouvelles plantations d'essences adaptées à la proximité des habitations et garantissant leur rôle structurant au sein du paysage.

- **Les arbres et alignements d'arbres à conserver** : leur coupe et abattage ne peuvent être autorisés que dans la mesure où les arbres abattus seraient remplacés par de nouvelles plantations de même essence afin de garantir la pérennité de l'alignement et son rôle structurant au sein du paysage.

**1 – sans compensation, dans les périmètres d'Espaces verts protégés (jardins à conserver, haies à préserver, arbres et alignements d'arbres à conserver) sont seuls admis :**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sous réserve de disposer d'une emprise au sol limitée,
- les clôtures,
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison piétonne,
- la réalisation d'éléments ponctuels d'aménagement paysager de type treille, pergolas à condition de conserver le sol en pleine terre. Toute construction imperméabilisant le sol reste interdite (piscine,

cabanon, véranda...)

- la végétation arborée devra être maintenue en place notamment pour tous les sujets de haute tige supérieurs à 3 mètres et de 20 cm de diamètre.

**2 – sous réserve que la superficie d'espaces verts aménagée soit restituée sur le terrain même de l'opération par des arbres de haute tige de 2 m de haut pour chaque tranche de 20 m<sup>2</sup> à compenser, alors sont admis :**

- toutes les occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

**Article 16 - Terrains cultivés protégés du PLU au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**

L'article L123-1-5 III 5° permet de localiser, dans les zones urbaines, **les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles** quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

A ce titre le présent PLU identifie un terrain de ce type en zone 1AUH-b1 voué à l'exploitation agricole.

**Article 17 - Mise en œuvre de la mixité sociale**

**Normes applicables dans les servitudes de mixité sociale, SMS**

Des servitudes de mixité sociale ont été portées aux documents graphiques sur le fondement de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme. Un terrain couvert par une Servitude de Mixité Sociale n'est pas tenu au respect des dispositions du Périmètre de Mixité Sociale (pas de double compte).

Ces servitudes sont opposables à toutes les opérations nommément citées dans le Rapport de Présentation, 1A, au Chapitre « Les objectifs communaux pour le logement social ». Elles sont également présentées dans le document 1E des Pièces Principales du dossier de PLU « Emplacements réservés et servitudes d'urbanismes ».

Il en existe 16 réparties en zones Urbaine et A Urbaniser :

- |                          |                               |
|--------------------------|-------------------------------|
| - Allées de Craponne     | - les aires de la dime        |
| - Saint Come             | - chemin de quintin           |
| - Viougues – Le Guynemer | - les croses                  |
| - Boulevard de l'Europe  | - les croses ouest            |
| - Le Touret              | - Bel Air – allées des Justes |
| - Route de Grans         | - les mouledas                |
| - Michelet               | - les mouledas                |
| - RVI                    | - rue de la marteline         |

La part de logement social à produire est indiquée dans le rapport de Présentation et dans le document « Emplacements réservés et servitudes d'urbanismes ». Elle est traduite en pourcentage applicable au nombre de logements projetés à l'intérieur des servitudes. La répartition des différents types de logements sociaux est également prescrite.

## **Normes applicables dans le périmètre de réalisation de la mixité sociale, PMS**

Rappel de l'article L 123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme

Les plans locaux d'urbanisme comportent un règlement qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions : [...]

« 4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Dans l'objectif d'une meilleure répartition du logement social, il a été décidé que l'intégralité des zones U et AU constitue un périmètre de mixité sociale se superposant aux servitudes de mixité sociale instaurées sur le document de zonage.

### **Cette norme de réalisation de mixité sociale s'applique de la manière suivante :**

- pour toute opération neuve à compter de 25 logements **ou** d'une surface de plancher habitat de 2 000 m<sup>2</sup>: 20 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la superficie de plancher habitat de l'opération.

- pour toute opération sur un bâti existant supérieur à 25 logements, y compris lors d'un changement de destination : 20 % de logements sociaux représentant à la fois au moins 20% du nombre de logements à créer et 20% de la superficie de plancher habitat.

L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre.

L'autorisation d'occupation du sol est conditionnée à la réalisation effective des objectifs de mixité sociale inscrits au paragraphe suivant.

### **Clé de répartition de la réalisation de la mixité sociale dans le périmètre délimité en application de l'article L 123-1-5 II 4° :**

Dans le périmètre délimité en application de l'article L 123-1-5 II 4°, la répartition des logements sociaux est définie au niveau global par le PLH de la façon suivante :

- minimum de 50% PLUS
- minimum de 30% PLAI
- maximum de 20% PLS ou Prêt Social Locatif pour l'Accession à la Propriété (PSLAP).

## **Article 18 – Volet Performance Environnementale**

### **18.1 Promotion de la sobriété énergétique**

Afin de favoriser le déploiement des énergies renouvelables, le Plan Local d'Urbanisme promeut le développement des énergies solaires en l'autorisant dans le cadre des occupations et utilisations du sol admises par son règlement.

A l'exception de la zone UA, la création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures (règle générale s'appliquant à tous les articles 11 du P.L.U.) sont autorisées sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère. Dans le périmètre de protection aux abords des monuments historiques, ces installations seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

A l'exception de la zone UA, la réalisation de toitures et de façades végétalisées est autorisée dans l'ensemble du Plan Local d'Urbanisme, sous réserve toutefois d'une bonne intégration paysagère. Dans le périmètre de protection aux abords des monuments historiques, ces installations seront soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

#### **a) Dispositions applicables – règles générales**

Tout nouveau bâtiment autre qu'une construction à usage technique doit dès à présent tendre au respect des dispositions de la RT 2020 qui vise la construction à énergie positive.

Tous les bâtiments neufs de la Commune de Salon-de-Provence chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies positives.

#### **b) Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

- se développe à partir d'orientations d'aménagement qui prennent en considération les éléments suivants : exposition au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile,
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc.....).

#### **c) Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher**

- cherche à se doter d'un réseau de chaleur / réseau de froid sauf impossibilité technique à justifier.

#### **d) Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs**

Ils doivent viser la couverture de la moitié de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique. Dans l'éventualité de contraintes imposées par le Service Départemental d'Incendies et de Secours qui réduiraient la taille des installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif serait réputé atteint.

### **18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable**

Le PLU impose dans le cadre de la gestion des eaux pluviales (voir article 6 des Dispositions Générales) la réalisation, suivant les surfaces imperméabilisées, de bassin de rétention ou d'infiltration.

Dans le cadre de la réduction de la consommation de l'eau potable, la mise en place de dispositifs permettant d'utiliser l'eau contenue dans ces bassins de rétention ou d'infiltration est autorisée ; qu'elle soit pour un usage interne ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation.....).

La récupération des eaux de pluies dans les secteurs déjà imperméabilisés, pour lesquels l'article 6 des dispositions générales ne peut pas s'appliquer, zone UA par exemple, est également autorisée.

### **18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique**

#### **Dispositions applicables à l'ensemble des zones U – AU – A et N à l'exception de la zone UA**

##### **Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 12**

Un tiers des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisée créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :

- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement bâti, clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants des places de stationnement, constitué notamment de places de stationnement individuelles fermées ou d'accès sécurisé. Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.
- Lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux salariés.

### **18.4 – Conditions d'intégration architecturale des dispositifs d'énergies renouvelables**

#### **Dispositions applicables à l'ensemble des zones U – AU – A et N à l'exception de la zone UA**

##### **Dispositions supplémentaires à celles énoncées à l'article 11**

Les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

Pour le bâti ancien, ces équipements, entre autres les capteurs solaires, ne devront pas apparaître comme des éléments rapportés ou en contradiction avec l'harmonie générale du bâti et plus particulièrement des toitures. Il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture donnant sur cour, masquée par le bâti ou des masses végétales proches, capteurs posés au sol, etc....).

## **Article 19 – Rappel et définitions**

### **Rappel**

La réforme du Permis de Construire et des autorisations d'urbanisme entrée en application le 1<sup>er</sup> octobre 2007, a regroupé les régimes d'autorisation et de déclaration. Auparavant, il existait 11 types d'autorisation et 4 régimes de déclaration possibles. Depuis, on compte 3 permis : Permis de Construire, Permis d'Aménager et Permis de Démolir et une Déclaration Préalable.

Article L421-1 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire. Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. (Voir article R 421-14 s.).

#### Article L421-2 du Code de l'Urbanisme

Les travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation des sols et figurant sur une liste arrêtée par décret en Conseil d'Etat doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager. (Voir article R421-19 s.).

#### Article L421-3 du Code de l'Urbanisme

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. (Voir R421-26 s.).

#### Article L421-4 du Code de l'Urbanisme

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, en raison de leurs dimensions, de leur nature ou de leur localisation, ne justifient pas l'exigence d'un permis et font l'objet d'une déclaration préalable.

Ce décret précise les cas où les clôtures sont également soumises à déclaration préalable. (Voir R421-9 s.).

#### Article L421-5 du Code de l'Urbanisme

Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des constructions, aménagements, installations et travaux qui, par dérogation aux dispositions des articles L. 421-1 à L. 421-4, sont dispensés de toute formalité au titre du présent code en raison :

- a) De leur très faible importance ;
- b) De la faible durée de leur maintien en place ou de leur caractère temporaire compte tenu de l'usage auquel ils sont destinés ;
- c) Du fait qu'ils nécessitent le secret pour des raisons de sûreté ;
- d) Du fait que leur contrôle est exclusivement assuré par une autre autorisation ou une autre législation. (Voir R421-2 s.).
- e) De leur nature et de leur implantation en mer, sur le domaine public maritime immergé au-delà de la laisse de la basse mer.

#### Article L421-6 du Code de l'Urbanisme

Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

#### Article L421-7 du Code de l'Urbanisme

Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

#### Article L421-8 du Code de l'Urbanisme

A l'exception des constructions mentionnées au b et e de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

Dans ce cadre, la commune de Salon-de-Provence a décidé par Délibération du Conseil Municipal en date du 25 octobre 2007 (voir Dossier Général 1. Pièces Administratives) :

- de soumettre à **Permis de Démolir** les travaux qui ont pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, sur l'ensemble du territoire communal,
- de soumettre l'édification de clôtures à **Déclaration Préalable**, conformément à l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme sur l'ensemble du territoire communal.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.341-1 et suivants du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

Les **éléments et ensembles paysagers à conserver** identifiés au document graphique en application de l'article L123-1-5 III 2° sont soumis à des règles spécifiques visant à leur préservation ou à création. Ces règles sont précisées aux articles 11 « Aspect extérieur des constructions » et 13 « Espaces verts et plantations » des zones concernées.

Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée comme élément et ensemble paysager à conserver au PLU doivent être précédés d'un permis de démolir.

En application des articles L 621-31 et 32 du Code du Patrimoine, **tous travaux, même ceux non soumis à autorisation d'urbanisme, effectués sur un immeuble situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, doivent faire l'objet d'une autorisation du Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.**

### **Définition de quelques termes utilisés dans le règlement :**

- **Accès** : L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

- **Alignement** : limite entre le domaine public et le domaine privé.

- **Annexe** : bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemple non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Baie** : Une baie est une ouverture en façade ou en toiture permettant l'éclairage des pièces et des vues droites et/ou obliques sur l'extérieur.

- **Bâtiment** : Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

- **Construction** : regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...)

- **Desserte** : la desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage par lequel s'exerce directement l'accès du terrain.

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

Projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus (article R 420-1 du Code de l'Urbanisme), sous-sol et piscine exclus.

#### **- Emprise :**

L'emprise recouvre la chaussée et les accotements et éventuellement le terre-plein central séparant les deux chaussées.

Les accotements sont constitués des espaces entre la chaussée et l'alignement. Ils comprennent, suivant leurs largeurs et par ordre de priorité : les trottoirs, le stationnement en surface, les espaces verts dont les plantations d'alignement.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

**-Espaces libres :**

Les espaces libres correspondent à la partie du terrain qui ne peut être occupée par l'emprise au sol des constructions, en application de la règle propre à chaque zone.

**- Espaces verts :**

Les espaces verts correspondent aux espaces libres qui sont plantés, comme les espaces plantés en plein terre.

Sont exclus de la superficie des espaces verts les aménagements liés à la circulation et au stationnement des véhicules, même s'ils font l'objet d'une végétalisation sur dalles alvéolaires.

Sont également exclus de la superficie des espaces verts la surface des toitures terrasses végétalisées.

- **Extension d'un bâtiment (construction) existant(e)** : dans certaines zones où le règlement interdit les constructions nouvelles, l'extension des constructions existantes peut être admise ; il est rappelé dans ce cas que l'accessoire ne peut en aucun cas excéder le principal, c'est à dire que la surface de l'extension (emprise au sol et surface de plancher) autorisée doit rester inférieure à celle du bâtiment existant, dans la limite de 30% de la surface de plancher et de l'emprise au sol.

- **Implantation des constructions (articles 6, 7 et 8)** : les règles d'implantation précisées aux articles 6,7 et 8 de chaque zone s'appliquent aux parties de construction au-dessus du sol et ne s'appliquent pas aux parties enterrées des constructions (sous-sol).

- **Installation** : recouvre ce qui ne peut être qualifié de bâtiment (pylône, parabole, antenne...), impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

- **Intérêt Général** : L'intérêt général est défini comme « ce qui est pour le bien public ». Le service public est défini par référence à la notion première d'intérêt général.

**- Marge de recul :**

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure à partir du bord extérieur de la chaussée.

- **Opérations d'ensemble** : opération d'une certaine importance permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur : lotissement, permis groupé, permis de construire générant 3 logements ou plus, ou plusieurs locaux d'activités ou un équipement public ou d'intérêt collectif structurant, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée.

**- Surface de plancher**

Article R112-2 du code de l'urbanisme (*Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 1.*) Articles L112-1 et L331-10 (*Ordonnance 2011-1539 du 16 novembre 2011*)

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

1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;

3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;

4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;

5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;

6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;

7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

- **Sol naturel avant travaux** : il s'agit du sol existant à la date de dépôt de la demande d'occupation ou d'utilisation du sol.

- **Terrasse de toiture** : terrasse aménagée dans le rampant de toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans un comble. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faitage, ainsi que les rives de pignons.

- **Voie** : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

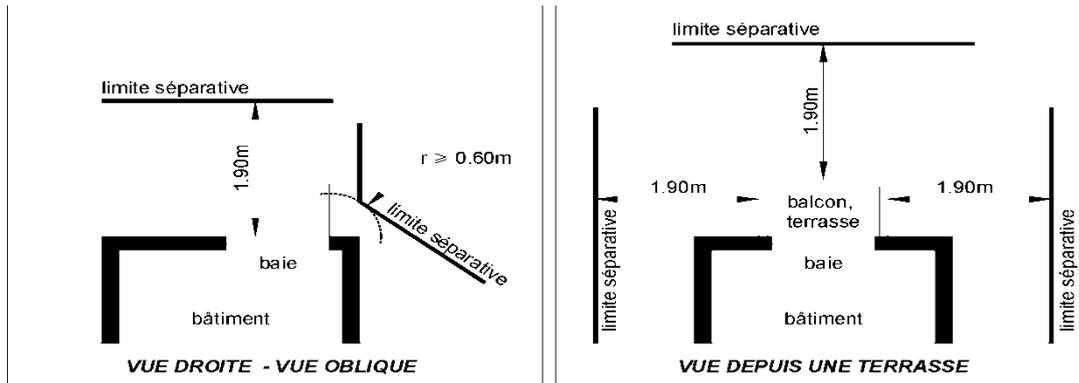
- **Voie ouverte à la circulation générale** : ce sont toutes les voies publiques ou privée, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...)

- **Voirie privée** : une voirie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personnes(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voirie publique.

- **Voirie publique** : la voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du Conseil Départemental (routes départementales) et la voirie communale.

- **(Voirie) Servitude de passage** : les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

- **Vue** : c'est un aménagement à partir duquel on peut jeter un regard sur le fonds voisin ; ce peut être une fenêtre en façade ou en toiture, un balcon, une terrasse, un escalier d'accès... Une vue peut être droite, lorsque la personne qui regarde se place dans l'axe en face, ou oblique, lorsque l'observateur regarde sur les côtés. Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon, l'observateur peut se déplacer et disposer ainsi de vues droites à partir de l'ensemble des points accessibles de la terrasse ou du balcon.



### **- Zone non aedificandi :**

Une zone non aedificandi est une zone dans laquelle sont interdites, tant en élévation qu'en sous-sol, la réalisation de constructions ou d'installations, la surélévation, l'extension ou la modification des constructions existantes. Sa largeur se mesure à partir de l'axe qui motive son édicition.



**Titre II**  
**Dispositions applicables aux**  
**zones urbaines**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UA » correspond au noyau central et ancien de la ville. Les constructions sont en ordre continu et généralement à l'alignement.

La zone UA comporte, outre l'habitat, une pluralité de fonctions propres à toute centralité. Elle regroupe ainsi les services et commerces, les équipements, des hôtels et des activités artisanales. Elle comprend un secteur particulier : UAa au sein duquel les hauteurs autorisées sont définies rue par rue.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

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

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

## **ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- l'extension des activités existantes interdites à l'article UA 1 à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion permettant d'en limiter l'impact visuel.

- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères.

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le bon écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour les installations classées, ainsi que pour tout rejet autre que domestique, nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

### **4.3 Gestion des eaux pluviales**

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction, balcon ou oriel (bow-window) et autres saillies architecturales (débord, corniche, génoise,...) non compris, doit être, pour tous ses niveaux, implantée sur la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé.

Un retrait est autorisé au dernier étage.

**6.2** Des implantations différentes que celles visées au 6.1. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées

a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,

b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1

c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.

d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.

e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

Toutes les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies. Toutefois, une implantation en retrait peut être autorisée ou imposée afin de préserver ou créer un passage piéton (venelle).

### **7.2 Implantations des constructions par rapport aux autres limites séparatives:**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

### **7.3 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

- a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
  - pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.4 Piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2. ci-après est mesurée du point le plus bas de la limite d'emprise de fait de la voirie existante confrontant le bâtiment jusqu'au niveau de l'égout du toit. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire.

c) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article UA 11.3. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

### **10.2 Hauteur maximale**

**10.2.1 – Zone UA :** La hauteur ne doit pas excéder la hauteur moyenne des bâtiments existants situés sur les parcelles contiguës sans toutefois excéder 12 mètres au total.

**10.2.2 – Secteur UAa :** La hauteur maximale est définie par rue et indiquée dans le tableau ci-dessous ; elle peut être augmentée de 1.5 m au maximum pour s'harmoniser avec l'épannelage des bâtiments environnants, sans excéder une hauteur plafond de 12 m

<b>Hauteur maximale 7 mètres</b>	Rue Maréchal Joffre (côté Est de la place Louis Blanc à l'église Saint Laurent)	
<b>Hauteur maximale 9 mètres</b>	Rue Pontis Place Louis Blanc Rue Caillet Boulevard des Capucins Rue Concert Rue Coutellerie Allées de Craponne Rue des Ecoles Rue Expilly Place Gambetta Rue du Grand Four Rue Maréchal Joffre (côté Ouest de la place Louis Blanc à l'église St Laurent ; de la rue Caillet à la place Louis Blanc, des deux côtés)	Rue Théodore Jourdan Rue des frères J et R Kennedy Place des Martyrs Boulevard Frédéric Mistral Place Puits du Mouton Rue Lafayette Rue Palamard Rue du Docteur Claudie Roux (de la rue Caillet au bout de l'impasse) Rue Eugène Piron Rue Ponsard Rue des Ursulines Rue des Jardins Boulevard Lamartine

<b>Hauteur maximale 12 mètres</b>	Cours Carnot Rue des Casernes Place Porte Coucou Rue Porte coucou Place Crousillat Boulevard David Place Général de Gaulle Cours Gimon Place de l'Hôtel de Ville Cours Victor Hugo	Rue Maréchal Joffre (du cours Victor Hugo à la rue Caillet) Rue Auguste Moutin Rue des Moulins Rue de Verdun Rue du Docteur Claudie Roux (de la rue Verdun à la rue Caillet)
-----------------------------------	---	--

### **10.3 Conditions particulières :**

Tour du château, tour de l'horloge, Tour du Bourg-Neuf, Tour Galagaspe : hauteur d'origine

### **10.4 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur est mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction

- **secteur UA** : la hauteur est limitée à 12 m ; en outre, lorsque l'installation est réalisée sur une toiture, elle ne peut dépasser le niveau de la toiture de plus de 1.5 m

- **secteur UAa** : la hauteur maximale de l'installation est fixée dans le tableau ci-dessus augmentée de 1.5 m, en outre, lorsque l'installation est réalisée sur une toiture, elle ne peut dépasser le niveau de la toiture de plus de 1.5 m.

## **ARTICLE UA 11 – ASPECTS EXTERIEURS**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

### **11.1 La volumétrie**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes. Leurs gabarits doivent être adaptés à l'échelle générale des constructions avoisinantes.

### **11.2 Les couleurs**

Le choix des couleurs doit concourir à la qualité architecturale des constructions et ne doit pas être de nature à compromettre leur insertion dans le site.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.3 Les toitures**

- La pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes et être comprise entre 25 et 35%.

- Les toitures-terrasses sont interdites.

- Les terrasses de toitures peuvent être admises dans les conditions suivantes : elles doivent être aménagées dans le rampant de la toiture, permettant de disposer d'un élément de façade (en retrait de l'aplomb de la façade principale) pour l'aménagement d'un niveau dans les combles. Ce principe ne doit pas remettre en cause l'unité de la toiture, c'est-à-dire les rampants inférieurs (égout du toit) et de faitage, ainsi que les rives de pignons. Leur pente ne doit pas être inférieure à 5%.

- Les châssis de toit peuvent être admis à condition que de par leur nombre et leur proportion, ils ne remettent pas en cause l'unité de la toiture.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. La tuile romane est interdite. Pour les constructions du XIX<sup>ème</sup> siècle, la réfection de toiture avec couvertures en ardoise est admise, lorsque le bâtiment présentait initialement ce type de couverture.
- Lors de la réfection de toitures, les débords existants doivent être conservés (génoise, corniches...)
- Les ouvrages et installations techniques situés sur la toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

#### **11.4 Les façades**

- Les façades doivent être obligatoirement enduites. Les enduits doivent présenter un aspect lisse, ils sont réalisés à la chaux naturelle aérienne ou hydraulique, talochés fin et lissés à la truelle avec une finition en badigeon de chaux.
- Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.
- Les nouveaux percements doivent être en harmonie avec les tracés régulateurs de la typologie architecturale traditionnelle du secteur (proportion à dominante verticale)
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les gouttières et chutes d'eau pluviale seront en zinc ou en cuivre.

#### **11.5 Les menuiseries**

- Les menuiseries de façades seront en bois. Les menuiseries en aluminium et en PVC sont interdites. En cas de réfection, les menuiseries en bois seront remplacées à l'identique, en respectant le dessin d'origine des fenêtres. En cas de justification architecturale particulière, il pourra être autorisé un remplacement des menuiseries métalliques à l'identique.
- Les volets roulants sont interdits sauf pour les devantures commerciales (voir ci-dessous). Les volets sont à battants, pleins à grosses planches ou persiennés. Les volets doivent être peints en excluant les vernis d'aspect bois.
- Les fenêtres sont en menuiserie en bois sur 6 à 8 carreaux.

#### **11.6 Les clôtures**

- Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement et d'une grille (grillage interdit). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2,50 mètres. Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative.
- Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

#### **11.7 Saillies**

La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

Aucune saillie de façade n'est autorisée à l'exception :

- Des corniches et génoise dont la saillie maximale est de 0,50 mètre,
- Des balcons et oriels non situés en façade sur voie,
- Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différentes de 60X60 cm,
- Des stores bannes (sauf corbeilles).

**11.8 Les devantures commerciales**

Les devantures commerciales devront être composées dans le respect des lignes de forces de l'architecture du bâtiment et être implantées à l'alignement des trumeaux. Les vitrines doivent être tenues à un minimum de 15 cm par rapport au nu extérieur de la façade.

Les terrasses extérieures ne devront présenter aucun volume fermé en matériau pérenne.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade sur rue. Les volets doivent être en maille ajourées.

Les enseignes devront faire l'objet d'une autorisation conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et aux décrets n°2012-118 du 30 janvier 2012 et n°2013-606 du 9 juillet 2013.

**11.9 Porte de garage**

Les portes de garage devront être composées de lames verticales en bois ou ferronnerie ou portes à panneaux style porte cochère.

**11.10 Bâtiments et clôtures à conserver :**

Les bâtiments et clôtures à conserver sont repérés au document graphique : leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles et clôtures à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

**11.11 Les terrasses de toitures**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

**ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

Un local collectif ou des emplacements couverts affectés au stationnement des deux roues doivent être prévus pour les constructions à usage de logements, d'équipements publics ou collectifs et de bureaux, sauf en cas d'impossibilité technique dûment motivée.

**ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

**13.3** En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine de densité moyenne, en liaison avec le quartier central. Elle accueille des constructions en ordre continu ou discontinu, généralement implantées à l'alignement des voies. Elle regroupe les secteurs à dominante d'habitat qui peuvent toutefois accueillir des activités économiques. Cette zone a un caractère multifonctionnel dans la limite d'une compatibilité avec le caractère majoritairement résidentiel et la présence d'activités artisanales et commerciales. Un recul peut être imposé par rapport à l'alignement.

Elle est divisée en quatre secteurs UB1, UB2, UB3 et UB1<sub>1</sub> au sein desquels la règle de hauteur est différente.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

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

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

## **ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale**

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel

- l'extension des activités existantes interdites à l'article 1 dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

### **4.3 Gestion des eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement. En cas d'impossibilité technique non imputable au constructeur, ces dispositions pourront être adaptées pourvu que la réalisation du projet contribue à l'amélioration, par rapport à la situation initiale du terrain, de la gestion des eaux pluviales.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction, balcon, loggia et oriel compris (sauf ceux inférieurs à 40 cm de profondeur), corniches, génoises non comprises, doit être pour tous ses niveaux implantée sur la marge de reculement figurant au document graphique.

En l'absence de marge de reculement, toute construction, balcon, loggia ou oriel compris (sauf ceux inférieurs à 40 cm de profondeur), corniches, génoises non comprises, doit être pour tous ses niveaux implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé.

Un retrait est autorisé au dernier étage.

Les garages ouvrant directement sur la voie sont interdits. Un retrait de 3 m minimum est exigé.

**6.2** Des implantations différentes que celles visées au 6.1. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées

a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,

b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1

- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

En bordure de voie, sur l'alignement ou en retrait tel que défini à l'article UB 6, toute construction doit être implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies. La construction peut s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, sous réserve que la hauteur en tout point de la construction en limite n'excède pas les hauteurs maximales définies ci-après :

- 7 m pour la zone UB1<sub>1</sub>
- 9 m pour la zone UB1, 12 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- 12 m pour la zone UB2, 15 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- 15 m pour la zone UB3

- Retrait éventuel sur l'une des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

### **7.3 Des implantations différentes de celles indiquées aux 7.1 et 7.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

- a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
  - pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.4 Piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 80% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 – Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article UB 11.2. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire ; cette disposition n'est pas applicable aux angles du boulevard Joly avec la rue Pierre Mendès France.

### **10.2 – Hauteur maximale des constructions**

- **secteur UB1<sub>1</sub>** : la hauteur est limitée à 7 m
- **secteur UB1** : la hauteur est limitée à 9 m ; elle est portée à 12 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **secteur UB2** : la hauteur est limitée à 12 m ; elle est portée à 15 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **secteur UB3** : la hauteur est limitée à 15 m

### **10.3 - Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt:**

La hauteur est mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation

- **secteur UB1<sub>1</sub>** : la hauteur est limitée à 7m
- **secteur UB1** : la hauteur est limitée à 10.5 m
- **secteur UB2** : la hauteur est limitée à 13.5 m
- **secteur UB3** : la hauteur est limitée à 15 m

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 mètres si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

## **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les toitures**

- La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.
- Les toitures-terrasses sont interdites. Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%.
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes de courant et de couvert en terre cuite. La tuile romane est exclue. Pour les constructions du XIX<sup>ème</sup> siècle, les couvertures en ardoise seront maintenues, ainsi que la tuile plate pour les bâtiments conçus avec ces matériaux.
- Lors de réfection de toitures, les débords (corniches, génoises,...) doivent être conservés.
- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.2 Les façades**

- Les enduits utilisés doivent être les plus fins possibles et présenter un aspect lisse.
- Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.3 Les clôtures**

- Dans le cas où les constructions ne pourraient être implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement ou d'une grille (grillage interdit). La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative ainsi que dans le secteur de nuisances, côté source(s) de nuisances des voies bruyantes telles que définies au « Titre I » du présent règlement et le long des voies suivantes : Avenue Léon Blum, Rue Désiré Allemand.

- Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.

- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. - Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour la construction des façades de l'habitation correspondante.
- Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

#### **11.4 Les devantures commerciales**

- Les devantures commerciales devront être composées dans le respect des lignes de force de l'architecture du bâtiment et être implantées à l'alignement des trumeaux. Les vitrines doivent être tenues à un minimum de 15 cm par au nu de la façade.
- Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.
- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.
- Les enseignes devront faire l'objet d'une autorisation conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et aux décrets n°2012-118 du 30 janvier 2012 et n°2013-606 du 9 juillet 2013.

#### **11.5 Saillies**

- Sous réserve de l'application du règlement de voirie, les balcons, loggias et oriels sont admis en surplomb du domaine public dans la limite de 40 cm ; dans ce cas, les garde-corps devront être obligatoirement en dispositif ajouré.
- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs)
- Les sous-faces des balcons, loggias, oriels et autres saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.
- Aucune saillie en façade sur voie n'est autorisée à l'exception :
  - Des corniches et génoises dont la saillie maximale est de 0,50 mètre,
  - Des enseignes drapeaux à condition qu'elles soient en rez-de-chaussée, en limite de propriété et peu différentes de 60X60 cm,
  - Des stores bannes (sauf corbeilles).
- des balcons, loggias et oriels dans la limite de 40 cm par rapport à l'alignement sur voie.

#### **11.6 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale. Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

#### **11.7 Les terrasses de toitures**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales. La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE UB 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser sur le terrain d'implantation du projet est différent selon la nature des constructions réalisées. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

### **12.1 Pour les constructions à usage d'habitation**

- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)

- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).

- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.

- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

**12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et services**, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Pour les commerces et les restaurants**, le stationnement n'est pas réglementé.

**12.4 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles**, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> d'atelier ou de surface d'exposition, y compris les surfaces d'exposition extérieures.

**12.5 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergement collectif** 1 place de stationnement pour deux chambres.

**12.6 Pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé, ...)**, le stationnement n'est pas réglementé.

**12.7 Pour les résidences seniors dont les résidences services seniors**, il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement

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

**12.9 En cas de changement de destination**, le stationnement n'est pas réglementé.

**12.10 Pour les aménagements, extensions ou surélévation**, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

### **12.11 Règles relatives au stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

## **ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

**13.3** En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

### **13.4 Aménagement des terrains :**

Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie minimale de 10%.

La surface de places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine de densité moyenne. Elle accueille des constructions en ordre continu sur une limite ou en ordre discontinu, généralement implantées en recul par rapport à l'alignement.

La zone UC est décomposée en trois secteurs : UC1, UC2, UC3 au sein desquels la hauteur autorisée est différente.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du Titre 1 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

La zone UC est concernée par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement au titre de l'article L123-2a.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage d'activité agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

### **ARTICLE UC 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans les secteurs UC-if et -if1**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du Titre 1 article 5.6 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme.

#### **Prise en compte d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement**

Dans le secteur de l'Avenue de l'Europe est positionnée une servitude de projet urbain en application de l'article L123-2a du Code de l'Urbanisme imposant pendant une durée de 5 ans à compter de l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme une limitation à 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher (extension technique, mise en sécurité....) par unité foncière de façon à ne pas rendre plus onéreux et plus complexe la réalisation du projet urbain.

#### **Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale**

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité

des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel

- l'extension des activités existantes interdites à l'article UC 1 dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin. Cet accès doit avoir une largeur de chaussée de 4 m minimum.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **3.3 Desserte des opérations d'ensemble**

Les caractéristiques des voies internes aux opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

- opérations devant comporter 3 logements au maximum

Emprise : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 7 logements au maximum

Emprise : 6,50 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 8 logements ou plus

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

Voie des opérations devant comporter plus de 7 logements qui doivent mettre en communication deux autres voies existantes :

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

## **ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.2** Des implantations différentes que celles indiquées au 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
  - pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, l'implantation sur une seule limite latérale aboutissant aux voies est autorisée, sous réserve que la hauteur en tout point de la construction en limite n'excède pas les hauteurs maximales définies ci-après :

- 9 m pour la zone UC1, 12 m pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif,
- 12 m pour la zone UC2,
- 15 m pour la zone UC3.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

### **7.3 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus en 7.1 et 7.2 peuvent être autorisées ou imposées :**

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2.
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 7.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.4 Piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article UC 11.2. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

- **secteur UC1** : la hauteur des constructions est limitée à 9 m ; elle est limitée à 12 mètres pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif
- **secteur UC2** : la hauteur des constructions est limitée à 12 m
- **secteur UC3** : la hauteur des constructions est limitée à 15 m
  
- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, les hauteurs maximales indiquées ci-dessus sont majorées de un mètre.

### **10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur est mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation.

- **secteur UC1** : la hauteur des installations est limitée à 12 m
- **secteur UC2** : la hauteur est limitée à 13.5 m,
- **secteur UC3** : la hauteur est limitée à 15 m,
  
- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, les hauteurs maximales indiquées ci-dessus sont majorées de un mètre

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

**10.4 Nonobstant toutes dispositions contraires**, la hauteur maximale des constructions, mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder : 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage et 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage.

## **ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les toitures**

- Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et être inférieures à 5 %.
- Les couvertures en tuiles sont conseillées.
- Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles, ...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visés à l'article UC.10.1 doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard des volumes des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.2 Les façades**

- Les enduits doivent être les plus fins possible et présenter un aspect lisse.
- Les appareillages de ventilation, de climatisation, les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades principales sont interdits.

### **11.3 Les clôtures**

- Les clôtures sur voie et en limites séparatives doivent être constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,8 mètre et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille, doublé d'une haie végétale. La hauteur cumulée du mur et de la grille ne peut excéder 2 mètres. Il est également admis l'implantation d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie végétale ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.

Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres surmonté d'un couronnement est autorisé dans le secteur de nuisances, côté source(s) de nuisances des voies bruyantes telles que définies au « Titre I » du présent règlement et le long des voies suivantes : Avenue de Wertheim, Avenue du Maréchal Leclerc, Avenue Donnadiou, Avenue Léon Blum, Rue Désiré Allemand.

- Les murs de clôtures doivent s'harmoniser avec la construction principale (matériaux, couleurs)
- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.
- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2 m, soit, uniquement dans la zone d'aléa modéré, d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.20 m.

#### **11.4 Saillies :**

- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs)
- Les sous-faces des balcons, loggias, oriels et autres saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.

#### **11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale. Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

#### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales. La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

### **ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places de stationnement à réaliser sur le terrain d'implantation du projet est différent selon la nature des constructions réalisées. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée. Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

**12.1 Pour les constructions à usage d'habitation**

- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)
- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).
- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.
- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.
- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

**12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, services et artisanat**, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles**, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> d'atelier ou de local d'exposition y compris les surfaces d'exposition extérieures.

**12.4 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergement collectif** : 1 place de stationnement pour deux chambres.

**12.5 Pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé, ....)** : 1 place de stationnement pour 30 personnes pouvant être accueillies.

**12.6 Pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant.

**12.7 Pour les commerces**, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**12.8 Pour les résidences seniors dont les résidences services seniors**, il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement.

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

**12.10 En cas de changement de destination**, la nouvelle destination doit être conforme aux normes.

Dans le cadre d'un changement de destination, et en cas d'impossibilité d'ordre technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, le nombre de places de stationnement requises peut être réalisé soit sur un terrain distinct du terrain d'implantation du projet et situé à proximité de l'opération, soit par l'obtention d'une concession d'une durée de 15 ans minimum 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, situé à proximité de l'opération. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite qui doivent se situer sur le terrain d'assiette du projet.

**12.11 Pour les aménagements, extensions ou surélévation**, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

**12.12 Stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à

destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt général.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessible.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

## **ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

**13.3** En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

### **13.4 Aménagement des terrains :**

Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie minimale de 25%.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

**13.4 – Dans le cadre de lotissements** comportant jusqu'à 5 lots ou 5 logements, **ou d'opérations d'ensemble**, le programme des travaux doit présenter un traitement qualitatif de l'entrée de l'opération et de son intégration au quartier ainsi que des aménagements paysagers réalisés en façade de lots et en bordure de voies, le total de ces espaces devant représenter 10 % minimum de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits).

Pour les opérations comportant entre 6 et 15 lots ou 6 et 15 logements, des espaces communs à dominante végétale doivent être réalisés. La superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 10 % d'un seul tenant. Ces espaces verts doivent constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble

Au-delà de 15 lots ou de 15 logements, la superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 15 % d'un seul tenant.

**Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.**

### **Force des arbres :**

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

### **Fosses de plantation d'arbre :**

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

**Terre végétale :**

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

**Arrosage :**

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.



## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone peu à assez dense. Elle accueille les constructions en ordre discontinu et en général en recul par rapport à l'alignement.

Elle regroupe essentiellement les quartiers résidentiels périurbains. Mais la morphologie bâtie peut varier en fonction de la structure urbaine et permettre le développement de faubourgs. Ces quartiers à dominante d'habitat assurent par leur morphologie une transition des espaces centraux et péri-centraux vers des espaces à dominante naturelle.

Elle est divisée en quatre secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4 essentiellement différenciés selon les densités recherchées. Le secteur UD3 comprend un sous-secteur UD3<sub>0</sub> où la hauteur est limitée aux hauteurs existantes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage par une trame de couleur. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 du titre I « Dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du

titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier.

Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un site Natura 2000 : une Zone de Protection Spéciale « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » désignée par arrêté ministériel du 3 mars 2006 (voir dossier Annexe).

**Certaines interventions à l'intérieur du périmètre de ce site sont soumises à évaluation d'incidence Natura 2000. L'arrêté Préfectoral du 14 aout 2014 fixe la liste locale des projets, programmes et manifestations soumis à cette évaluation.**

La zone UD2 est concernée par le passage de la rivière Touloubre.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone non aedificandi de 20 m de part et d'autre de la berge.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- les carrières
- les habitations légères de loisirs, les caravanes isolées
- les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles, d'entrepôts commerciaux
- les constructions à usage agricole
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

### **ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans les secteurs UD-if et -if1**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du Titre 1 article 5.6 des Dispositions Générales du présent Règlement d'Urbanisme.

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion visuelle permettant d'en limiter l'impact visuel

- l'extension des activités existantes interdites à l'article UD1 précédent dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques.

- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage, d'une largeur minimale de 4 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

A l'exception du secteur UD3 et sous-secteur UD3<sub>0</sub>, les accès doivent présenter un recul de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé et de 3 mètres de large, pour dégager la visibilité, permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie. Cet espace ne peut être clos en façade.

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en termes de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de collecte de des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voiries internes aux opérations d'ensemble doivent permettre des cheminements piétons et cyclistes.

### **3.3 Desserte des opérations d'ensemble**

Les caractéristiques des voies internes aux opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

- opérations devant comporter 3 logements au maximum

Emprise : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 7 logements au maximum

Emprise : 6,50 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 8 logements ou plus

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

Voie des opérations devant comporter plus de 7 logements qui doivent mettre en communication deux autres voies existantes :

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

## **ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées. L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

### **6.1 Dans le secteur UD1**

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 4 mètres.

Pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé.

## **6.2 Dans le secteur UD2**

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 4 mètres.

### **6.2.1 Constructions annexes (à l'exception des garages)**

A l'exception des garages, les constructions annexes, peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ; en cas de recul, les annexes à l'exception des garages seront implantées à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

### **6.2.2 Garages**

Les garages qui n'ouvrent pas directement sur la voie peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé. A défaut, et pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé

## **6.3. Dans le secteur UD3**

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique, en l'absence de marge de reculement, les constructions et annexes, y compris les garages n'ouvrant pas directement sur voie, peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

## **6.4. Dans le secteur UD4**

Toute construction, balcon ou oriel non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique, en l'absence de marge de reculement, les constructions et annexes, y compris les garages n'ouvrant pas directement sur voie, peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à une distance au moins égale à 3 mètres.

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 5 mètres.

## **6.5 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,

b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement

- pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **6.6 Les piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum de l'alignement, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **7.1 Dans les secteurs UD1, UD2, UD3 et UD4**

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans une bande de 4 mètres de large sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas une hauteur maximale de 3.80 mètres (4.80 mètres au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage) et à condition que le linéaire total d'implantation (y compris l'existant) n'excède pas 1/2 du linéaire concerné par les constructions projetées.

### **7.2 Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue par le règlement est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.3 Piscines**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder :

- 20 % de la superficie du terrain en UD1
- 30 % de la superficie du terrain en UD2
- 40 % de la superficie du terrain en UD3 et UD30
- 60 % de la superficie du terrain en UD4

## **ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,5 mètres au-dessus du niveau de la toiture. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

## **10.2 La hauteur maximale**

### **Pour les constructions à destination d'habitation**

- **Secteurs UD1, UD2 et UD4** : la hauteur ne doit pas excéder 6 m.
- **Secteur UD3<sub>0</sub>**: la hauteur ne doit pas excéder 7.5 m ; cette hauteur peut être portée à 9 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.
- **Sous-secteur UD3<sub>0</sub>** : les hauteurs supérieures à l'existant sont interdites.

**La hauteur maximale ne doit pas excéder 3.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large par rapport aux limites séparatives.**

- **Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 7 m en secteurs UD1, UD2 et UD4 ; dans le secteur UD3, la hauteur est limitée à 8.5 m, elle peut être portée à 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.

**La hauteur maximale ne doit pas excéder 4.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large par rapport aux limites séparatives** dans ces secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation.

### **Pour les autres destinations**

- Secteur UD1, UD2 et UD4, la hauteur maximale des constructions est portée à 7 m
- Secteur UD 3, la hauteur des constructions est 7.5 m
- Secteur UD3<sub>0</sub>, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser l'existant

### **10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :**

La hauteur est mesurée du sol existant avant travaux au plus haut point de l'installation, la hauteur est limitée à 9 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

**10.4 Nonobstant toutes dispositions contraires**, la hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage,
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage.

## **ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

Les enduits doivent présenter un aspect lisse et fin.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il devra être justifié de l'harmonie chromatique des enduits et menuiseries au sein de l'opération.

Les volets à battants seront obligatoirement peints. Les vernis aspect bois sont interdits sur les volets et menuiseries.

### **11.2 Toitures**

- La pente des toitures ne doit pas excéder 35 %.

- Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupées et logements collectifs.

Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes.

- Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%.

- Les couvertures en tuiles sont conseillées.

### **11.3 Les façades**

- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade principale mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.4 Les clôtures**

Les clôtures sur voies sont constituées d'un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,8 m et 1,20 mètre avec un couronnement éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille ou d'un dispositif plein ou ajouré. La hauteur cumulée du mur et de la grille ou du mur et du dispositif plein ou ajouré ne peut excéder 2 mètres. Il est également admis l'implantation d'un grillage ou d'une grille doublé d'une haie végétale ne pouvant excéder une hauteur de 2 mètres.

Un mur plein surmonté d'un couronnement d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative ainsi que dans le secteur de nuisances des voies bruyantes définies par arrêté préfectoral, côté source(s) de nuisances, ou en fonction de justification particulière liée à une source de nuisances sonores, ainsi que le long des voies suivantes : Avenue de Wertheim, Avenue du Maréchal Leclerc, Avenue Donnadiou, Avenue Léon Blum, Rue Désiré Allemand, Chemin du Quintin.

Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du plan local d'urbanisme devront obligatoirement être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale au niveau du type et de la couleur de l'enduit.

Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celles des clôtures avec une marge de 50 cm.

**- au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm x 15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2 m, soit uniquement dans la zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.20 m.

### **11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE UD 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement requises est différent selon la nature des constructions réalisées. En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

### **12.1 Pour les constructions à usage d'habitation**

- Le stationnement devra être réalisé en surface libre, à l'exception d'UD3 et UD30.
- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)
- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).
- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.
- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots, doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

**12.2 Pour les constructions à usage de bureau, services et artisanat**, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles**, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> d'atelier ou de local d'exposition.

**12.4 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergements collectifs** : 1 place de stationnement pour deux chambres.

**12.5 Pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé, ...)** : 1 place de stationnement pour 30 personnes pouvant être accueillies.

**12.6 Pour les restaurants**, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restaurant

**12.7 Pour les commerces**, 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de vente.

**12.8 Pour les résidences seniors dont les résidences services seniors**, il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement

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

#### **12.10 Stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt général.

Les locaux et emplacements des deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

**12.11 Pour les aménagements, extensions ou surélévation**, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

**12.12 En cas de changement de destination**, la nouvelle destination doit être conforme aux normes de stationnement. Dans le cadre d'un changement de destination, et en cas d'impossibilité d'ordre technique, architecturale ou urbanistique non imputable au constructeur, le nombre de places de stationnement requises peut être réalisé soit sur un terrain distinct du terrain d'implantation du projet et situé à proximité de l'opération, soit par l'obtention d'une concession d'une durée de 15 ans minimum 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite qui doivent se situer sur le terrain d'assiette du projet.

## **ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

### **13.3 Aménagement des terrains**

Les terrains doivent être aménagées en espaces verts sur une superficie minimale de :

- 50 % dans le secteur UD1
- 30% dans le secteur UD2 et UD4
- 15 % dans le secteur UD3
- 10 % dans le sous-secteur UD3<sub>0</sub>

La surface des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

**13.4 Dans le cadre de lotissements** comportant jusqu'à 5 lots ou 5 logements, **ou d'opérations d'ensemble**, le programme des travaux doit présenter un traitement qualitatif de l'entrée de l'opération et de son intégration au quartier ainsi que des aménagements paysagers réalisés en façade de lots et en bordure de voies, le total de ces espaces devant représenter 10 % minimum de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits).

Pour les opérations comportant entre 6 et 15 lots ou 6 et 15 logements, des espaces communs à dominante végétale doivent être réalisés. La superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 10 % d'un seul tenant. Ces espaces verts doivent constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble

Au-delà de 15 lots ou de 15 logements, la superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 15 % d'un seul tenant.

**Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.**

#### **Force des arbres :**

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

#### **Fosses de plantation d'arbre :**

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

#### **Terre végétale :**

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

#### **Arrosage :**

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

Selon leur situation géographique, la dimension et la nature des activités qu'elles accueillent, ces zones peuvent avoir une morphologie urbaine, une organisation et un traitement architectural et paysager variables. Par ailleurs, les activités économiques qu'elles accueillent devront être compatibles avec la proximité des habitations.

La zone UE comprend trois secteurs, UE1, UE2 et U3 qui se différencient par les occupations et utilisations du sol qui y sont admises sous conditions particulières.

La zone UE1, boulevard du Roi René, de la Reine Jeanne, RDn 113, avenue du 18 juin 1940 et chemin de la croix blanche, est destinée à accueillir principalement des activités commerciales et de services. Elle comprend un sous-secteur UE1<sub>1</sub>, frange Est des Broquetiers.

La zone UE2, Gandonne et Crau, est réservée aux activités économiques à dominante non commerciale.

La zone UE3, Saint Jean, est réservée à l'accueil d'activités artisanales, de bureaux et de services.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit (PEB)** approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par les **périmètres de protection réglementaire** du forage de la Z.A.C. de la Crau (Dossier en annexe).

Cette zone est concernée par le passage d'une **canalisation de transports de matières dangereuses** : la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (Dossier en annexe). Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition-vente ou pour les activités hôtelières et/ou de loisirs)
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage agricole
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage d'habitation

### **ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher et une emprise au sol totale y compris l'existant de 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

- Les dépôts de véhicules liés à une activité admise dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel.

- Dans le secteur UE1 :
  - les constructions artisanales sous réserve que l'activité de fabrication artisanale s'accompagne d'une activité de commercialisation,
  - l'extension des constructions existantes à usage artisanal non accompagnée d'une activité de commercialisation dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante.
- Dans le secteur UE2 et UE3 :
  - les commerces dans la limite de 300 m<sup>2</sup> de surface de vente.
- Dans le secteur UE2 :
  - l'extension des activités existantes à usage commercial ou artisanal non liée et accessoire à une activité admise dans la zone, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
  - le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.
- Dans le secteur UE3 :
  - le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères...

#### **- Dans le secteur UE1<sub>1</sub> :**

Tout nouvel accès individuel direct sur la RD 538 est interdit, à l'exception des unités foncières enclavées ou celles dont la desserte par l'ancien chemin de Cornillon Confoux pourrait être techniquement inadapté aux activités développées sur les assiettes foncières.

Les constructeurs et aménageurs devront organiser les dessertes de leurs projets à partir des accès préalablement arrêtés dans le cadre de l'aménagement de la RD 538, même en cas de division ultérieure.

#### **- Dans les secteurs UE2 et UE3 :**

Seul un accès unique à la parcelle desservant l'activité économique et le logement de gardien sera autorisé.

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Des emplacements pourront être exigés sur les terrains d'assiettes des projets de construction pour le stockage des ordures ménagères et pour la collecte sélective.

## **ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction le requérant doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

Les bassins d'infiltration devront être végétalisés.

### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

## **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

**6.2** En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.2.1 Secteur UE1 :** en l'absence de marge de reculement, toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, ou à une distance au moins égale à 4 mètres.

- 6.3** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
  - b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
    - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
    - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
    - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique,
    - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement,
    - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue par le règlement est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.
  - c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.
  - d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
  - e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 4 mètres. Pour les parcelles aspectant le Boulevard Ventadouiro, une implantation en limite de fond de parcelle est en outre autorisée.

**7.1.1 Secteur UE1** : une implantation sur les limites séparatives aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction ou de l'installation au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**7.2.2 Secteur UE1<sub>1</sub>** : la distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- 7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
  - b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
    - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
    - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
    - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
    - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue par le règlement
    - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue par le règlement est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
  - c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
  - d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.

e) pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé, excepté dans le secteur UE1<sub>1</sub> où l'implantation des constructions doit réserver une bande de 5 mètres entre les bâtiments.

## **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 70 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des bâtiments définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des installations est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article UE 11.3

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions telle que définie à l'article UE 10.1 ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

- **secteur UE1<sub>1</sub>** : Ce secteur est concerné par une servitude aéronautique de dégagement (aérodromes civils et militaires), pour laquelle les hauteurs sont soumises à l'avis du Ministère de la Défense (Service d'Infrastructure de la Défense).

**10.3 Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif général et les ouvrages techniques liés aux activités admises dans la zone**, la hauteur mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction est limitée à 15 mètres à l'exception des terrains concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....) et sous réserve de ne pas être concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le

présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes et sous réserve de ne pas être concernés par les courbes A et B et B et D portées aux plans de zonage (hauteur maximale précisée ci-dessus).

Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

### **11.2 Volumétrie**

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

### **11.3 Les toitures**

Dans le cas de toiture à pentes, celles-ci ne devront pas excéder 35% et ne devront pas être inférieures à 5%.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, ...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visé à l'article UE 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.4 Les façades**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

#### **- secteur UE1<sub>1</sub> :**

Le secteur est une entrée de ville principale de la commune, aussi les projets au sein de cette zone devront présenter des qualités architecturales et paysagères exemplaires.

Toutes les façades seront traitées avec le même souci architectural que les façades visibles depuis les voies publiques, les bardages sont déconseillés.

Les totems enseignes seront implantés dans la bande des 5 mètres à compter de la limite parcellaire par rapport à la RD 538, et devront s'intégrer à la végétation.

### **11.5 Les clôtures**

Les clôtures sur voie sont constituées par un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres. Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2.5 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2.5 m, soit uniquement dans la zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.70 m. Les coffrets techniques et transformateurs ne pourront être intégrés aux clôtures.

- **secteur UE1<sub>1</sub>** : Les clôtures devront s'implanter dans la bande des 5 mètres à compter de la limite parcellaire par rapport à la RD 538. Elles seront à claire voie. Elles pourront être intégrées en partie dans les plantations d'arbres de haute tige.

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE UE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

**Il est exigé :**

- **pour les installations industrielles, entrepôts, activités logistiques et activités de stockage**, 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 200 m<sup>2</sup> ou fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

- **pour les constructions à usage de commerce**, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente y compris les surfaces de vente extérieures.

- **pour l'artisanat**, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'atelier.

- **pour les constructions à usage de bureau et services**, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

- **pour les hôtels et restaurants**, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

**- pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements publics, établissements scolaires publics et privés, ...)** : le stationnement n'est pas réglementé.

**- en cas de changement de destination**, le stationnement n'est pas réglementé.

**- pour les aménagements, extensions ou surélévation**, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée. Pour les constructions ou établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilés.

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement sécurisées pour le stationnement des deux roues devront être prévues.

### **12.9 Stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions à usage d'équipements public ou collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

#### **- secteur UE1<sub>1</sub> :**

Les aires de stationnement des véhicules, seront intégrées dans un écran végétal de façon à ne pas être visibles de la voie d'accès principale, sauf impossibilité technique ou pour des raisons de sécurité.

### **ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement, à localiser au sein des espaces de stationnement.

Les stockages et dépôts extérieurs visibles depuis les emprises publiques ou les voies privées doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

La surface des toitures terrasses végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Les terrains doivent être aménagées en espaces verts plantés sur une superficie minimale de :

- 10 % dans le secteur UE1. Il est permis de remplacer chaque tranche de 25 m<sup>2</sup> de cette superficie par un arbre de haute tige.
- 20% dans le secteur UE2 et UE3

**- secteur UE1<sub>1</sub> :**

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 20 % et de préférence avec des espèces végétales endogènes.

Dans la bande de 5 mètres à compter de la limite parcellaire avec la RD 538, une plantation d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre tous les 10 mètres linéaires, sera exigée avec possibilité de les grouper.

Au-devant de ces arbres une bande composée d'espèces endémiques adaptées au climat chaud et sec pourra être plantée.

Les stockages et dépôts extérieurs seront préférentiellement disposés à l'arrière des bâtiments afin de ne pas être visibles depuis les emprises publiques ou les voies privées, excepté pour des raisons techniques, commerciales ou de sécurité. Ils doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

**Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.**

**Force des arbres :**

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

**Fosses de plantation d'arbre :**

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

**Terre végétale :**

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

**Arrosage :**

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.

### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- **Zone d'aménagement concertée de la Crau** : (dossier figurant en annexe) : la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre de la ZAC est de 430 613 m<sup>2</sup> y compris les bâtiments existants.

- **Zone d'aménagement concertée de Saint-Jean** : (dossier figurant en annexe) : la surface de plancher maximale autorisée dans le périmètre de la ZAC est de 35 000 m<sup>2</sup> y compris les bâtiments existants.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UEP

### Caractère de la zone

La zone UEP est destinée à accueillir, des équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère de CINASPIC telles que définies à l'article 10 des Dispositions Générales.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Cette zone est concernée par le **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE UEP 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

#### Sont interdits :

- les constructions et installations non autorisées à l'article UEP 2

### ARTICLE UEP 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les occupations et utilisations du sol, les constructions et installations à condition d'être liés ou nécessaires au fonctionnement d'un équipement public ou d'intérêt collectif.
- les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence permanente sur place est indispensable dans la limite d'une surface de plancher de 70 m<sup>2</sup> et de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve d'être intégrés dans le volume du bâtiment « équipement public ou d'intérêt collectif ».
- les aménagements, la transformation et une extension mesurée pour les constructions existantes, non conformes à la vocation de la zone sous réserve de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 150 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 180 m<sup>2</sup>.
- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UEP 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères ...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

### **ARTICLE UEP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

**4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou encoorbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

**ARTICLE UEP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

**ARTICLE UEP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 1 mètre.

**ARTICLE UEP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée. A défaut, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à 1 mètre.

**ARTICLE UEP 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

**ARTICLE UEP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE UEP 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des bâtiments définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des installations est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article UEP 11.3

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

## **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions telle que définie à l'article UEP 10.1 ne peut excéder 12 mètres.

**10.3 Pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les ouvrages techniques liés aux activités admises dans la zone**, la hauteur mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction est limitée à 15 mètres.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE UEP 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 -21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Pour les opérations d'ensemble (notamment permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

### **11.2 Volumétrie**

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

### **11.3 Les toitures**

Les pentes ne peuvent pas être inférieures à 5 %.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visés à l'article UEP 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

## ARTICLE UEP 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

Il est exigé :

**- pour les constructions à usage de logement de fonction**, 1 place de stationnement par logement

**- pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé, ....)** : le stationnement n'est pas réglementé

### **- stationnement des deux roues**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale sera définie selon les besoins du projet.

## ARTICLE UEP 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 20 %.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale pérenne.

Il doit être planté 1 arbre pour 4 places de stationnement, à localiser au sein des espaces de stationnement.

### **Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.



## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UPM1

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au projet de la place Morgan. Ce projet urbain est un projet multi sites qui prévoit la création de halles commerçantes et ombrières abris sur l'espace central ainsi que la construction de bâti sur l'îlot sud et l'îlot nord-ouest, à destination commerciale et de loisirs, après démolition d'un immeuble.

L'emprise des opérations bâties préfigure la composition spatiale de la place.

Il s'agit d'une zone à plan de masse régie par des dispositions particulières édictées par le présent règlement et le plan de masse UPM 1 au 1/1000e qui figure dans les documents graphiques.

Ce plan de masse vise à organiser l'implantation et la hauteur des constructions. Le secteur à plan masse valorise ainsi l'espace qu'il organise et préfigure le volume enveloppe des constructions.

Cette zone se situe dans un secteur protégé au titre des monuments historiques. L'intégration des constructions doit tenir compte des contraintes de vue et d'harmonie avec le château de l'Empéri et le monument aux morts du cimetière St Roch ainsi que de l'environnement proche.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE UPM 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits:**

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'activités industrielles,
- les constructions à usage agricole
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

### **ARTICLE UPM 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UPM 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

## **ARTICLE UPM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

### **4.3 Gestion des eaux pluviales :**

La totalité de l'espace « Place Morgan », place et îlots sud et nord-ouest, est déjà imperméabilisé. Les dispositions de l'article 6 des Dispositions Générales sont sans objet sur le périmètre de UPM1.

Toute construction doit être raccordée au réseau public.

## **ARTICLE UPM 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementée

## **ARTICLE UPM 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Les constructions s'implantent selon les dispositions graphiques définies au plan masse UPM1 au 1/1000<sup>e</sup>.

**6.2** Exceptionnellement le nu de la façade des constructions en avancée ou en retrait du tracé défini au plan masse, peut être autorisé pour des raisons architecturales, esthétiques ou techniques à condition de s'inscrire dans une composition architecturale d'ensemble et ne portant pas atteinte aux perspectives monumentales.

**6.3** Des implantations différentes de celles visées au 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées,

a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes notamment en matière de volume et de hauteur,

b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
- pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique.
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1

c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.

d) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**6.4** Des implantations différentes sont autorisées pour les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE UPM 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions s'implantent selon les dispositions du plan masse UPM1 au 1/1000<sup>e</sup> joint.

**7.2** Exceptionnellement le nu de la façade des constructions en avancée ou en retrait du tracé défini au plan masse, peut être autorisé pour des raisons architecturales, esthétiques ou techniques à condition de s'inscrire dans une composition architecturale d'ensemble.

**7.3** Des implantations différentes que celles indiquées aux 7.1 et 7.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées,

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques,
  - pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique,
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2.
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-7 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**7.4** Des implantations différentes sont autorisées pour les installations et constructions publiques ou d'intérêt collectif.

### **7.5 Baies et vues**

Les baies et vues telles que définies au titre 1 du présent règlement doivent respecter une distance minimale par rapport aux propriétés voisines de 1.9 m pour une vue droite et de 60 cm pour une vue oblique.

## **ARTICLE UPM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE UPM 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise maximale des constructions est inférieure ou égale à celle indiquée au plan masse UPM1 au 1/1000<sup>e</sup> dans les polygones d'implantation définis.

## **ARTICLE UPM 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions est inférieure ou égale à celles indiquées au plan masse UPM 1 au 1/1000<sup>e</sup>.

## ARTICLE UPM 11 – ASPECT EXTERIEUR

En référence à l'article R.111 -21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les îlots se situent dans un secteur protégé, il faut que leur intégration tienne compte des contraintes de vue et d'harmonie avec le château de l'Emperi et l'environnement proche.

### 11.1 Les façades

Les façades concernées participent à la constitution d'espaces publics majeurs que sont la place Morgan, le boulevard du Maréchal Foch ou le boulevard Victor Joly.

Les matériaux ne sont pas soumis à des réglementations limitées. Ils doivent participer à la qualité et à la pérennité de l'image du site.

Les façades sur les espaces publics majeurs comme la place Morgan, le boulevard Foch, le boulevard Joly et la rue de la Liberté doivent être vivantes dans leurs images et leurs fonctions.

Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

### 11.2 Toitures

Elles sont considérées comme la cinquième façade des constructions car la topographie du centre-ville les place en vision directe notamment depuis le château de l'Emperi.

Les constructions doivent présenter une qualité d'intégration architecturale et paysagère des toitures. Le parti architectural doit valoriser les vues plongeantes existantes depuis le château de l'Emperi.

A ce titre, les émergences techniques ainsi que les relevés d'acrotère devront être traités dans cet esprit.

### 11.3 Les devantures commerciales

- Les climatiseurs et autres appareils ne peuvent en aucun cas être apparents en façade, mais peuvent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction sans saillie par rapport au nu de la façade.

- Les coffres de volets roulants ne doivent pas être apparents en façade.

- Les enseignes devront faire l'objet d'une autorisation conformément à la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 et aux décrets n°2012-118 du 30 janvier 2012 et n°2013-606 du 9 juillet 2013.

Les vitrines

. Les vitrines doivent être posées au nu intérieur du mur de façade, ou à minima à 15 cm en retrait du nu extérieur.

. Retrait par rapport à l'alignement : en cas de retrait de la vitrine par rapport à l'alignement sur rue, le preneur devra traiter la surface extérieure jusqu'à l'alignement de la façade avec un revêtement de sol en continuité de traitement avec l'espace public. Le calepinage sera soumis à la validation de la commune.

. Rideaux métalliques : les mécanismes des rideaux ainsi que les coulisses doivent être masqués et intégrés aux éléments architecturaux de façade sans saillies extérieures. Les rideaux sont métalliques (de types ajourées) à lames micro-perforées, finition laquée.

### 11.4 Les terrasses

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

#### **ARTICLE UPM 12 – STATIONNEMENT**

Aucune place de stationnement n'est exigée pour l'îlot nord-ouest et les îlots centraux.  
Il est exigé 300 places de stationnement pour l'îlot sud, réalisées en sous-sol.

#### **ARTICLE UPM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Non réglementés

#### **ARTICLE UPM 14 - APPROVISIONNEMENT ENERGETIQUE**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves est recommandée ; en fonction des caractéristiques des constructions et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

## CHAPITRE 8 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

### **Caractère de la zone**

Cette zone correspond aux emprises du **canal EDF** et de la **centrale hydroélectrique**.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE US 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

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

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- les constructions à usage artisanal, commercial et agricole
- les constructions à usage d'entrepôt commercial
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'habitation

## **ARTICLE US 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Dans les secteurs US-if et -if1**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du titre 1 exposées page 18 du présent Règlement d'Urbanisme

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions, installations dépôts à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'activité et de fonctionnement du canal et de la centrale hydroélectrique.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE US 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères....

### **ARTICLE US 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvrier agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation

préfecturale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions peuvent être autorisées à condition d'être équipées d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté NOR ENVE 9650184 A du 6 mai 1996. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Il doit pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

#### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

### **ARTICLE US 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

### **ARTICLE US 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, ou à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

### **ARTICLE US 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

**ARTICLE US 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions générales**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.

b) Pour les installations, la hauteur est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'installation.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture mono pente, le plus haut point des constructions (faitage) ne peut excéder la hauteur prévue pour la zone surélevée de 3 mètres.

**10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.

La hauteur des installations est limitée à 15 m.

La hauteur pourra être supérieure lorsque des impératifs techniques liés au fonctionnement de la centrale hydroélectrique l'imposent.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

**10.3** Nonobstant toutes dispositions contraires, la hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

**ARTICLE US 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme du volet paysager du permis de construire.

Les dépôts et stockages de matériaux ou matériels à l'air libre doivent faire l'objet d'aménagements permettant leur insertion dans le site.

**- au sein du secteur de risque d'inondation délimité aux plans de zonage**, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 3 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 3 m, soit uniquement en zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 2.20m.

#### **ARTICLE US 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE US 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.



## CHAPITRE 9 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

### Caractère de la zone

Cette zone correspond aux emprises autoroutières des **autoroutes A7 et A54**.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** graphiquement délimité aux plans de zonage pluvial. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit (PEB)** approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE UV 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

##### Sont interdits:

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction
- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial et agricole
- les constructions à usage d'entrepôt commercial

- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'habitation non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant.

## **ARTICLE UV 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions, installations dépôts à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'activité et de fonctionnement du service autoroutier.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient strictement indispensables et liées à l'exploitation et au fonctionnement du domaine autoroutier.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UV 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères....

### **ARTICLE UV 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées :**

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

**4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

**4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

**ARTICLE UV 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**ARTICLE UV 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, ou à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 1 mètre.

**ARTICLE UV 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

**ARTICLE UV 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

**ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE UV 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS****10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres

b) Pour les installations, la hauteur est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'installation.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

Dans le cas d'une toiture mono pente, le plus haut point des constructions (faitage) ne peut excéder la hauteur prévue pour la zone surélevée de 3 mètres.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.

La hauteur des installations est limitée à 15 m.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

**10.3** Nonobstant toutes dispositions contraires, la hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

- 10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage
- 7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

## **ARTICLE UV 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme du volet paysager du permis de construire.

Les façades des constructions visibles depuis les emprises publiques environnant les emprises autoroutières doivent être traitées avec autant de soin, tant dans leur composition que dans le choix des matériaux que les façades principales.

Les dépôts et stockages de matériaux ou matériels à l'air libre doivent faire l'objet d'aménagements permettant leur insertion dans le site.

**- au sein du secteur d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimité aux plans de zonage, les clôtures doivent assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

**- au sein du secteur de risque d'inondation délimité aux plans de zonage**, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 3 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 3 m, soit uniquement en zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une

hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 2.20 m.

#### **ARTICLE UV 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE UV 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

**Titre III**  
**Dispositions applicables aux**  
**zones à urbaniser**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

### Caractère de la zone

La zone 1AUH concerne des terrains actuellement peu ou pas urbanisés, dans la continuité de quartiers à dominante d'habitat peu à assez dense.

Cette zone concerne des terrains pour lesquels les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans la zone.

Elle est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitat et les activités nécessaires à la vie de quartier.

Cette zone comporte quatre secteurs :

1AUh-b1 concerne l'avenue Chaban Delmas à Bel Air et les Mouldas.

1AUh-c1 porte sur une friche du boulevard Borel et sur le vallon des Viougues.

La zone 1AUH-d2 correspond au projet urbain de la Route de Grans et un site au vallon des Viougues

Le secteur 1AUH-d2a correspond à certaines zones de développement de Bel Air.

Les opérations en zone 1AUH ne sont pas autorisées de droit, elles sont conditionnées par le programme d'équipement que la Commune se réserve de conduire dans la zone et le plus souvent des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement de la zone prévoit que les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les constructions isolées ne sont pas admises, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1AUH 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

#### **Sont interdits:**

- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage
- les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux, d'hôtels, non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Toutes constructions sur les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger au titre de l'article L123-1-5 III 5° du Code de l'Urbanisme.

### ARTICLE 1AUH 2– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### **Prise en compte des Servitudes de Mixité Sociale**

Dans les secteurs concernés par une servitude de mixité sociale au titre de l'article L 123-2b du Code de l'Urbanisme, l'autorisation d'urbanisme est conditionnée à la réalisation effective préalable d'une contractualisation réelle entre la Commune de SALON-DE-PROVENCE, un organisme agréé en réalisation de logement social et le futur bénéficiaire de l'autorisation, cette contractualisation devant respecter les objectifs de mixité sociale inscrits à la servitude.

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que sous réserve d'être réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation lorsqu'elles existent :**

- les constructions à usage d'habitation
- les constructions à usage artisanal, commercial, de services et de bureaux, d'hôtels
- les installations classées liées à la vie quotidienne du quartier et à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens. 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.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que la construction d'annexes liées aux habitations existantes y compris les piscines à condition que la construction existante à usage d'habitation dispose d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur cohérent de la zone, la surface de plancher totale y compris l'existant étant limitée à 240 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale, y compris l'existant à 340 m<sup>2</sup>, par unité foncière.

- l'extension des constructions à usage d'activités existantes interdites à l'article 1 précédent dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et à condition de ne pas aggraver les nuisances et les risques et sous réserve qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUH 3– ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagée sur fonds voisin, d'une largeur minimale de 4 m.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

Les accès doivent présenter un recul de 5 mètres de profondeur par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise de la voie privée ou à la limite se substituant à l'alignement au titre de l'emplacement réservé et de 3 mètres de large, pour dégager la visibilité, permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie. Cet espace ne peut être clos en façade.

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations d'ensemble doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrit dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de sécurité et de collecte de des ordures ménagères de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Les voiries internes aux opérations d'ensemble doivent permettre des cheminements piétons et cyclistes.

#### **3.3 Desserte des opérations d'ensemble**

Les caractéristiques des voies internes aux opérations d'ensemble doivent répondre aux conditions suivantes :

- opérations devant comporter 3 logements au maximum

Emprise : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 7 logements au maximum

Emprise : 6,50 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

- opérations devant comporter 8 logements ou plus

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

Voie des opérations devant comporter plus de 7 logements qui doivent mettre en communication deux autres voies existantes :

Emprise : 8 m au minimum

Chaussée : 5 m au minimum

## **ARTICLE 1AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement.

### **4.3 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE 1AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE 1AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction, balcon, loggia et oriel, corniches, génoises non compris, doit être, pour tous ses niveaux, non compris les niveaux de sous-sol, implantée sur ou au delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

### **Secteur 1AUH b1 et c1 :**

En l'absence de marge de reculement, toute construction, balcon, loggia ou oriel, corniches, génoises non compris, doit être pour tous ses niveaux non compris les niveaux de sous-sol, implanté à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à un recul de 4 mètres.

Un retrait est autorisé au dernier étage.

Les garages ouvrant directement sur la voie sont interdits, un retrait de 3 m minimum est exigé.

### **Secteur 1AUH d2 et 1AUH d2a :**

En l'absence de marge de reculement, toute construction, balcon, loggia ou oriel, corniches, génoises non compris, doit être pour tous ses niveaux non compris les niveaux de sous-sol, implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ou à un recul de 3 mètres.

**Secteur 1AUH d2 :****Constructions annexes (à l'exception des garages)**

- A l'exception des garages, les constructions annexes peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé ; en cas de recul, les annexes à l'exception des garages seront implantées à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

**Garages**

- les garages qui n'ouvrent pas directement sur la voie peuvent s'implanter à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé. A défaut, et pour les garages ouvrants directement sur voie, un recul de 5 mètres minimum est imposé par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé

**Secteur 1AUH d2a :**

Les garages ouvrant directement sur voie doivent être implantés à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé au moins égale à 3 mètres.

**6.2** Des implantations différentes de celles visées au 6.1. ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) En cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que le recul s'impose :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage, d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) Lorsque le projet intéresse la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlots.
- d) Pour sauvegarder des éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**ARTICLE 1AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****7.1 Secteur 1AUH b1 et 1AUH c1****7.1.1 Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies**

En bordure de voie, sur l'alignement ou en retrait tel que défini à l'article 1AUH 6, toute construction doit être implantée sur une limite séparative aboutissant aux voies et peut être implantée sur les deux limites aboutissant aux voies, sous réserve que la hauteur en tout point de la construction en limite n'excède pas les hauteurs maximales définies ci-après :

- 7 m pour la zone 1AUH b1
- 9 pour la zone 1AUH c1

- Retrait éventuel sur l'une des limites : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **7.1.2 Implantation des constructions par rapport aux autres limites**

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon, loggia ou oriel compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

### **7.2 Secteur 1AUH d2 et 1AUH d2a**

La distance comptée horizontalement de tout point des constructions au point de la limite qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives dans une bande de 4 mètres de large sous réserve que leur hauteur en limite n'excède pas une hauteur maximale de 3.80 mètres (4.80 mètres au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage) et à condition que le linéaire total d'implantation (y compris l'existant) n'excède pas 1/2 du linéaire concerné par les constructions projetées.

### **7.3 Des implantations différentes de celles indiquées aux 7.1 et 7.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :**

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 7.1 ou 7.2 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) Pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

### **7.4 Piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

### **ARTICLE 1AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieure à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergola, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE 1AUH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder

- 50 % de la superficie du terrain dans les secteurs 1AUH-b1 et 1AUh-d2a
- 60 % de la superficie du terrain dans les secteurs 1AUH-c1 et 1AUh-d2.

## **ARTICLE 1AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit pour les zones 1AUHb1 et 1AUHc1 uniquement, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures et doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article 1AUH 11.2. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.
- c) Lorsque la règle de hauteur intéresse un même immeuble aspectant deux ou plusieurs voies à l'alignement desquelles sont fixées des hauteurs maximales différentes, la hauteur retenue pourra être la plus importante, dans la limite d'un seul niveau supplémentaire.
- d) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

- Dans les secteurs **1AUH-b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a**, la hauteur est limitée à 7 m.

**Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 8 m.

**Au sein du secteur 1AUh-d2a**, la hauteur peut être portée à 10 mètres sur 50 % de l'emprise au sol des bâtiments principaux (hors annexes et garages), pour les bâtiments (ou parties de bâtiments) situés à plus de 10 mètres des limites du terrain.

**Dans les secteurs 1AUH d2 et 1AUH d2a**, la hauteur totale ne doit pas excéder 3.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large depuis les limite séparatives. Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation, la hauteur totale ne doit pas excéder 4.80 mètres dans la bande de 4 mètres de large depuis les limite séparatives.

- Dans les secteurs 1AUH-c1, la hauteur est limitée à 9 m.

**Au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage, la hauteur est limitée à 10 m.

### **10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général :**

Secteur 1AUH b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a : La hauteur mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation est limitée à 9 m.

La hauteur est limitée à 10 m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Secteur 1AUH c1 : La hauteur mesurée depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de l'installation est limitée à 11 m.

La hauteur est limitée à 12 m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE 1AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les bâtiments et ouvrages annexes doivent être aussi soignés que les bâtiments principaux et s'harmoniser avec eux, tant par le choix des matériaux que par celui des couleurs et la qualité des finitions.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

Pour les opérations comportant plusieurs logements, il devra être justifié de l'harmonie chromatique des enduits et menuiseries au sein de l'opération.

Les volets à battants seront obligatoirement peints.

### **11.2 Les toitures**

- Dans le cas de toiture en pente, celles-ci ne doivent pas excéder 35% et être inférieures à 5%.

- Les couvertures en tuiles sont conseillées.

- Les ouvrages techniques et les éléments architecturaux situés en toiture doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

**Pour les zones 1AUH b1, 1AUH d2 et d2a :** les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions neuves à destination d'habitation : maisons individuelles, maisons groupées et logement collectifs. Cette interdiction ne s'applique pas aux extensions de bâtis existants et aux annexes. Les terrasses de toiture telles que définies au titre 1 sont autorisées. Elles doivent avoir une pente minimale de 5%.

### **11.3 Les façades**

- Les enduits utilisés doivent être les plus fins possibles et présenter un aspect lisse.
- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec ce style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.
- La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les vernis ton bois sont interdits.
- Les sous-faces des balcons et saillies doivent être traitées à l'identique de la façade.
- La fermeture des loggias et balcons est interdite, à l'exception des opérations coordonnées touchant l'ensemble d'une façade et utilisant le même modèle de fermeture (proportions, matériaux, couleurs).

### **11.4 Les clôtures**

- Dans le cas où les constructions ne sont pas implantées à l'alignement des voies, les clôtures sur voies peuvent être réalisées avec un mur plein d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 mètre surmonté d'un couronnement ou d'une grille (grillage interdit) ou d'un autre dispositif plein ou ajouré. La hauteur totale de la clôture ne peut excéder 2 mètres.

L'implantation d'un grillage-grille doublé d'une haie végétale ne pouvant excéder une hauteur maximale de 2 mètres est également admise.

- Un mur plein d'une hauteur maximale de 2 mètres est autorisé en limite séparative ainsi que dans le secteur de nuisances des voies bruyantes définies par arrêtés préfectoral, côté source(s) de nuisances, ou en fonction de justification particulière liée à une source de nuisance sonore telles que définies au « Titre I » du présent règlement.

- Les murs de clôture doivent s'harmoniser avec la construction principale.
- Les piliers de portail doivent être de forme simple, la hauteur des piliers de portail doit être identique à celle des clôtures avec une marge de 50 cm.
- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les murs pleins doivent être exécutés en maçonnerie de même nature que celle employée pour les constructions des façades de l'habitation correspondante. Les panneaux ajourés en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

**- Au sein du secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial** délimité aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- Les clôtures formant une limite avec une zone naturelle N ou agricole A du PLU devront obligatoirement être constituées d'un dispositif ajouré sans mur bahut et doublé d'une composition paysagère pérenne.

### **11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE 1AUH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement à réaliser sur le terrain d'implantation du projet est différent selon la nature des constructions réalisées.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

### **12.1 Pour les constructions à usage d'habitation**

- Maison individuelle : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées en surface libre. Ces places de stationnement réalisées au sol pourront être couvertes (auvent, préau)

- Logement collectif (permis groupé, opération d'ensemble) : 2 places de stationnement par logement doivent être réalisées. Le stationnement devra respecter la règle ci-dessus ou être réalisé en profondeur avec niveaux (parking souterrain) ou en élévation à l'extérieur (parking aérien à étages ou silo).

- Il ne peut être exigé plus d'une place par logement pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat conformément à l'article L.123-1-13 du Code de l'urbanisme.

- Pour les constructions comportant plus de 5 logements et les lotissements de plus de 5 lots, 2 places supplémentaires par tranche de 5 logements ou par tranche de 5 lots doivent être ajoutées afin de pourvoir aux besoins des visiteurs.

- En cas d'extension, d'aménagement ou de surélévation du logement existant, aucune place supplémentaire ne sera exigée.

**12.2 Pour les constructions à usage de bureaux, artisanat et services,** 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.3 Pour les restaurants,** 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de surface de de plancher de salle de restaurant.

**12.4 Pour les commerces,** 1 place de stationnement pour 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

**12.4 Pour les carrosseries, garages et concessions automobiles,** 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> d'atelier ou de surface d'exposition, y compris les surfaces d'exposition extérieures.

**12.5 Pour les cliniques, hôpitaux, hôtels, hébergement collectif** 1 place de stationnement pour deux chambres.

**12.6 Pour les constructions d'intérêt général (services et équipements public, établissements scolaires publics et privés, ...)** : le stationnement n'est pas réglementé.

**12.7 Pour les résidences seniors dont les résidences services seniors,** il est fixé un ratio de 0.6 places de stationnement par logement

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

**12.9 En cas de changement de destination,** non réglementé.

**12.10 Pour les aménagements, extensions ou surélévation,** les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

### **12.11 Stationnement des deux roues :**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves à destination d'habitation (dont la hauteur dépasse 8 m à l'égout du toit), de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt général.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de :

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranche de 75 m<sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation,
- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

Pour les visiteurs des constructions à usage d'habitation au moins un emplacement extérieur sécurisé scellé (arceau ...) sera réalisé par tranche de 15 logements.

## **ARTICLE 1AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivant du code de l'urbanisme.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

**13.3** En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 2 mètres, les marges de recul doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage de la rue.

### **13.4 Aménagement des terrains :**

Le terrain doit être aménagé en espaces verts plantés sur une superficie minimale de :

- 30% dans les secteurs 1AUH-b1, 1AUH d2 et 1AUH d2a
- 20% dans les secteurs 1AUH-c1

La surface des toitures végétalisées ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

**13.5 Dans le cadre de lotissements** comportant jusqu'à 5 lots ou 5 logements, **ou d'opérations d'ensemble** le programme des travaux doit présenter un traitement qualitatif de l'entrée de l'opération et de son intégration au quartier ainsi que les aménagements paysagers réalisés en façade de lots et en bordure de voies, le total de ces espaces devant représenter 10 % minimum de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits).

Pour les opérations comportant entre 6 et 15 lots ou entre 6 et 15 logements, des espaces communs à dominante végétale doivent être réalisés. La superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 20 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 10 % d'un seul tenant. Ces espaces verts doivent constituer un élément structurant dans la composition urbaine de l'ensemble

Au-delà de 15 lots ou de 15 logements, la superficie de ces espaces verts communs doit être au moins égale à 30 % du terrain d'assiette de l'opération (emplacement réservé et voirie déduits) dont 15 % d'un seul tenant.

**Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.**

**Force des arbres :**

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

**Fosses de plantation d'arbre :**

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

**Terre végétale :**

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

**Arrosage :**

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.

## CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1 AUE

### Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique.

Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement de la zone prévoit que les constructions sont autorisées dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone et en fonction de la réalisation des équipements internes à la zone.

Les opérations ne sont pas autorisées de droit en zone 1AUE. Elles sont conditionnées par le programme d'équipements que la Commune se réserve de conduire dans la zone.

Les constructions isolées ne sont pas admises, les extensions des constructions existantes sont autorisées.

### **Elle se décompose en deux secteurs : 1 AUE1 et 1 AUE2.**

1AUE2 correspond à l'extension de la zone d'activité de la Gandonne.

1AUE1 regroupe la zone des Gabins, l'entrée de ville Est le long de la RD 572, parties de la frange Ouest des Broquetiers et le Sud du « vallon » avenue du 18 juin 1940.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le passage d'une **canalisation de transports de matières dangereuses** : la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (Dossier en annexe). Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les piscines (sauf les piscines dans le cadre d'exposition-vente)
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouverts au public
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant

### **ARTICLE 1 AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher et une emprise au sol totale y compris l'existant de 90 m<sup>2</sup> par unité foncière.

Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.

- Les dépôts de véhicules liés à une activité admise ou existante dans la zone et sous réserve de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel.

- L'extension des constructions existantes à usage d'activités dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.

- Les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

**- sont autorisées dans la cadre d'opérations d'ensemble compatibles avec un aménagement cohérent de la zone :**

- les constructions à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hôtellerie, de restaurant, d'entrepôt commercial et d'industrie et d'artisanat, dont la surface de plancher est au moins égale à 300 m<sup>2</sup>.

- le logement de gardiennage à condition d'être nécessaire à la gestion des établissements et dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol. Ce logement devra également être intégré dans le volume du bâtiment d'activité.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères ...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 1 AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou extension et installations le requérant doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

**4.2 Eaux pluviales** : Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

- **secteur 1AUE2** : la conformité aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du règlement doit s'effectuer à l'échelle de l'ensemble du secteur 1AUE2.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

**4.3 Autres réseaux** : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en corbellement. Le génie civil pour le passage des réseaux de télédistribution doit être prévu.

## ARTICLE 1 AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

## ARTICLE 1 AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

**6.1** Tout bâtiment doit être implanté sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

En l'absence de marge de reculement, tout bâtiment doit être implanté à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.2 secteur 1AUE1**, tout bâtiment doit être implanté à une distance de l'alignement ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres ; l'implantation des constructions par rapport aux voies privées n'est pas réglementée.

**6.3** Des implantations différentes de celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1 ou 6.2
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 ou 6.2 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

**7.2 secteur 1AUE1:** les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives aboutissant aux voies, à défaut, toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 4 m.

**7.3** - Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
  - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
  - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
  - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 7.1 ou 7.2
  - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 7.1 ou 7.2 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
- c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
- d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
- e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE 1 AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 60% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1 AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

- a) La hauteur des bâtiments définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'éégout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'éégout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. La hauteur des installations est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation.
- b) Les organes techniques tels que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article 1AUE 11.3
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

## **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des bâtiments ne peut excéder 12 mètres, la hauteur des installations ne peut excéder 15 mètres sous réserve de leur intégration paysagère.

- **secteur 1AUE2** : la hauteur des constructions et installations, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction ou de l'installation peut être portée à 18 mètres lorsque cela est rendu nécessaire par des impératifs techniques liés au process de production de l'activité concernée

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE 1 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

Le choix des couleurs doit contribuer à une harmonisation des coloris à l'échelle de la construction et le respect de l'ambiance chromatique des bâtiments environnants. Pour les opérations d'ensemble (lotissement, permis groupé, permis comprenant plusieurs bâtiments principaux), il devra être justifié de l'harmonie chromatique de l'opération.

### **11.2 Volumétrie**

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

### **11.3 Les toitures**

Les pentes doivent être de 35 % maximum et de 5 % minimum. Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple. Les conduits apparents en saillie sur la maçonnerie des murs sont interdits.

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, ...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visé à l'article 1 AUE 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

### **11.4 Les façades**

Toutes les façades seront traitées avec le même souci architectural que les façades visibles depuis les voies publiques.

### **11.5 Les clôtures**

Les clôtures sur voie sont constituées par un mur bahut enduit d'une hauteur comprise entre 0,80 mètre et 1,20 maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie végétale dont la hauteur est limitée à 3,5 mètres. Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment ou dissimulés par des écrans, murs ou dispositifs végétaux pérennes.

- **au sein du secteur de risque d'inondation délimité aux plans de zonage**, les clôtures ne peuvent être constituées que des dispositifs suivants : soit au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2.5 m, soit un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) dont la hauteur totale est limitée à 2.5 m, soit uniquement en zone d'aléa modéré d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm assurant une transparence hydraulique, éventuellement surmonté d'un grillage à large maille (minimum 15 cm\*15 cm) d'une hauteur maximale de 1.70m. Les coffrets techniques et transformateurs ne pourront être intégrés aux clôtures.

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE 1 AUE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

En fin de calcul, l'arrondi s'effectue à la valeur inférieure lorsque que la partie décimale du résultat est au plus égale à 0,5 et à la valeur supérieure lorsque cette partie décimale est supérieure à 0,5.

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée.

Les aires de stationnement en surface de 10 unités et plus seront constituées de matériaux perméables.

Le stationnement doit pouvoir permettre la recharge de véhicule électrique ou hybride. L'article 18. 3 – Facilitation de l'usage des véhicules 0 carbone par la diffusion des places de stationnement aptes au rechargement électrique des Dispositions Générales, précise les modalités d'application.

**Il est exigé :**

- **pour les installations industrielles, entrepôts, activités logistique et activités de stockage**, 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 200 m<sup>2</sup> ou fraction de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

- **pour les constructions à usage de commerce**, 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de vente.

- **pour l'artisanat**, 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> d'atelier.

- **pour les constructions à usage de bureaux et services**, 1 place de stationnement pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher

- **pour les hôtels et restaurants**, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes, 1 place de stationnement pour 20 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- **pour les constructions d'intérêt collectif (services et équipements public, établissements scolaires public et privé, ...)** : le stationnement n'est pas réglementé

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

**- stationnement deux-roues :**

Un local collectif ou des emplacements couverts et clos (équipé(s) de dispositifs scellés permettant d'attacher les vélos) affectés aux deux roues doivent être prévus pour les constructions neuves de bureau, de service et d'activité ainsi que les constructions d'intérêt collectif.

Les locaux et emplacements réservés aux deux roues doivent être aménagés à cette fin exclusive et directement accessibles.

Leur dimension minimale pour cet usage est de

- 1 m<sup>2</sup> de local par tranches de 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les établissements scolaires,
- 1,5 % de la surface de plancher pour les bâtiments à usage principal de bureaux,
- et selon les besoins pour les autres affectations.

**- en cas de changement de destination**, non règlementé

**- pour les aménagements, extensions ou surélévation**, les règles de stationnement ne s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher en tenant compte le cas échéant du nombre de places excédentaires pour la construction existante au regard de la norme exigée.

## **ARTICLE 1 AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts sur une superficie minimale de 10%, portée à 20% dans les Périmètres d'Orientation d'Aménagement et de Programmation, OAP, des Broquetiers et de la RD 572 Est.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

Les clôtures sur voies doivent être doublées d'une composition végétale.

En plus des haies de clôture, il doit être planté l'équivalent d'1 arbre pour 4 places de stationnement.

Les stockages extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

**Dans tous les cas, il devra être justifié dans le programme des travaux des dispositions relatives à la pérennité des plantations et aménagements.**

**Force des arbres :**

La force des arbres à planter est de 25/30 cm de circonférence minimum.

**Fosses de plantation d'arbre :**

Les fosses de plantation d'arbre devront avoir une dimension minimum de 2mx2m sur 1,50m de profondeur.

La mise en place, contre les parois de la fosse de plantation et avant la mise en place de la terre végétale, d'une membrane de protection contre les racines (type Roots Control) est obligatoire.

**Terre végétale :**

La terre végétale destinée à toute plantation doit permettre un développement normal des végétaux et du gazon, et devra être exempte de pierres, de mottes d'argile, de racines, d'herbes, de terre de sous-sol ou d'autres matières indésirables.

Elle devra être exempte de tous parasites (vers blancs, anguillules, carex, etc.) et ne pas présenter de contamination par des substances phytotoxiques.

**Arrosage :**

Chaque arbre devra être muni d'un système goutte-à-goutte avec des diffuseurs autorégulants de 4l/heure, complété par un drain et capuchon métallique.



## CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUG

### Caractère de la zone

La zone AUG couvre les emprises réservées aux activités militaires. Ces emprises concernent la base aérienne de Salon de Provence.

Elle comprend deux secteurs : AUGh et AUGi, identifiés en raison du risque inondation par la Touloubre.

- un secteur AUGh où le risque intéresse principalement les locaux administratifs, techniques et d'enseignement de l'Ecole de l'Air

- un secteur AUGi où le risque concerne principalement les équipements techniques et la logistique de l'aérodrome.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

La zone AUG est concernée par le passage de la rivière Touloubre.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone de 20 m de part et d'autre de la berge.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE AUG 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

**Sont interdites** toutes les constructions et installations non nécessaires à la Défense Nationale.

### ARTICLE AUG 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci après :**

- les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et des activités existantes
- les aménagements de constructions existantes ne conduisant pas à une augmentation des risques, de la population exposée, ou à une création de nouveaux risques,
- la reconstruction ou la réparation des biens sinistrés, sous réserve qu'elles aient pour effet une amélioration de la sécurité des personnes et des biens,
- les surélévations mesurées des constructions existantes,
- l'augmentation mesurée de l'emprise au sol des bâtiments existants, visant la création de locaux à usage sanitaire, technique, de loisir ou permettant des accès sécurité.
- les constructions nouvelles nécessaires aux activités militaires et les infrastructures et travaux nécessaires à leur réalisation à condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets

#### **Secteur AUGh :**

**A la condition de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets, sont admises :**

- les constructions nouvelles nécessaires aux activités militaires, dont le plancher du niveau inférieur sera calé à un niveau permettant de garantir le maintien hors d'eau lors de la crue centennale telle que définie par les études complémentaires au Projet d'Intérêt Général « Atlas des zones inondables des Bouches-du-Rhône » effectuées par le Syndicat Mixte d'Assainissement du Bassin de la Touloubre (étude SOGREAH)
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

**Secteur AUGi :**

**Les constructions et installations nouvelles ainsi que l'aménagement ou l'extension des constructions et installations existantes strictement nécessaires aux activités militaires de la base aérienne (défense nationale), dès lors que ces constructions ou installations :**

- Ne sont pas susceptibles d'entraver ou de perturber de manière significative l'écoulement des eaux, à l'aval comme à l'amont de la zone d'épanchement de la crue.

- Ont pris en compte le risque d'inondation tel que défini par les études complémentaires au Projet d'Intérêt Général « Atlas des zones inondables des Bouches-du-Rhône » effectuées par le Syndicat Mixte d'Assainissement du Bassin de la Touloubre (étude SOGREAH), notamment du point de vue de la sécurité des personnes (alerte, conditions d'évacuation ...) et des biens (notamment la protection des équipements électriques contre les submersions ...).

**SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUG 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementés

**ARTICLE AUG 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

**4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

**ARTICLE AUG 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

**ARTICLE AUG 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées à l'alignement des voies, un recul minimum de 4 m à compter de l'alignement doit être observé par rapport à ces limites.

---

**ARTICLE AUG 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que les constructions ne soient édifiées sur les limites séparatives, un recul minimum de 4m doit être observé par rapport à ces limites.

**ARTICLE AUG 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

**ARTICLE AUG 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

**ARTICLE AUG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée

**ARTICLE AUG 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Secteurs AUGi et AUGh** : les clôtures sont établies de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

**ARTICLE AUG 12 – STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE AUG 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUL

### Caractère de la zone

La zone 1 AUL est destinée à l'hippodrome et ses activités.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par les **périmètres de protection réglementaire** du forage de la Z.A.C. de la Crau. (Dossier en annexe).

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 AUL 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

##### Sont interdits :

- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les activités agricoles
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'entrepôts commerciaux, d'hôtellerie.

## **ARTICLE 1 AUL 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les installations classées sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités hippiques et à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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.

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- les installations et constructions sous réserve qu'elles soient liées et nécessaires aux activités hippiques.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1 AUL 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères.

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

La voirie interne des opérations doit contribuer à assurer la cohérence du réseau viaire du secteur considéré – même dans le cas d'aménagement par tranches successives – en disposant d'un tracé qui s'inscrive dans la continuité du réseau viaire environnant en terme de fonctionnement et de composition.

Elle doit bénéficier d'au moins deux débouchés sur la voirie existante dont la localisation est déterminée selon la composition et la trame viaire environnante, sauf impossibilité technique ou impératif de sécurité.

Elle doit limiter la création d'impasse aux stricts besoins techniques. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

## **ARTICLE 1 AUL 4 – DESSERTÉ PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Eau et assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou extension doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

## **ARTICLE 1 AUL 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE 1 AUL 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

**6.2** En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.3** Des implantations différentes de celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AUL 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Toutefois une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

**7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1 AUL 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE 1 AUL 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 40% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 1 AUL 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,50 mètres au-dessus de l'égout du toit. Elles doivent être réalisées conformément aux prescriptions de l'article I AUI 11.3
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres ou 15 mètres jusqu'au plus haut point en l'absence d'égout de toit.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE 1 AUL 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

### **11.1 Les matériaux et couleurs**

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou recouverts est interdit.

### **11.2 Volumétrie**

Pour les bâtiments de petite taille, une volumétrie simple est demandée. Pour les grands bâtiments, il est demandé une recherche de rythme au niveau des formes, couleurs, structures apparentes, traitement des façades et ouvertures.

### **11.3 Les toitures**

Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) ainsi que les travaux et installations situés en toiture et visés à l'article 1 AUL 10.1 seront intégrés à la toiture et doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.

En cas de toiture en pente celle-ci ne devra pas avoir une pente inférieure à 5%.

### **11.4 Les façades**

- Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus et non enduits.

### **11.5 Les clôtures**

La hauteur des clôtures est limitée à 3 mètres. Les coffrets techniques et transformateurs devront être intégrés aux clôtures ou à l'enveloppe du bâtiment.

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE 1 AUL 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les emplacements de stationnement, s'ils ne peuvent être localisés sur le terrain d'assiette, pourront être localisés sur un terrain distinct situé à proximité de l'opération.

Pour toute construction ou installation, des places de stationnement sécurisées pour les deux roues devront être prévues.

## **ARTICLE 1 AUL 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Le terrain doit être aménagé en espaces verts sur une superficie de 40%.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.  
Les stockages extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

## CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUS

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à des terrains peu ou pas équipés correspondant à l'usine de production d'énergie électrique (secteur de Roquerousse) ainsi qu'au périmètre d'étude d'un parc solaire au Talagard.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **risque incendie (-if et -if1)**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

### SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUS 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES

##### Sont interdits:

- les carrières
- les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- les garages collectifs de caravanes
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public
- les constructions à usage artisanal, commercial et agricole
- les constructions à usage d'entrepôt commercial
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les affouillements et exhaussements du sol non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les constructions à usage d'habitation

#### ARTICLE 1AUS 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions, installations dépôts à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'activité de production d'énergie électrique.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admise dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- les installations classées à condition qu'elles ne présentent pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
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.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AUS 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères....

### **ARTICLE 1AUS 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées :**

Toute construction pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

### **ARTICLE 1AUS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE 1AUS 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ou à la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, ou à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUS 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points. Une implantation sur une limite séparative aboutissant aux voies est autorisée.

**7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 1AUS 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée.

## **ARTICLE 1AUS 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE 1AUS 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres
- b) Pour les installations, la hauteur est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'installation.
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des bâtiments est limitée à 12 m.  
La hauteur des installations est limitée à 20 m.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

#### **ARTICLE 1AUS 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

L'insertion de la construction dans son environnement naturel et bâti, doit être assurée conformément aux dispositions du présent article, dans le respect des conditions de forme du volet paysager du permis de construire.

Les dépôts et stockages de matériaux ou matériels à l'air libre doivent faire l'objet d'aménagements permettant leur insertion dans le site.

#### **ARTICLE 1AUS 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE 1AUS 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

## CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

### Caractère de la zone

Cette zone correspond à une zone naturelle, peu ou pas équipée, destinée à terme à recevoir une extension géographique de l'agglomération à vocation principale d'habitat dans le cadre d'un aménagement cohérent. Afin de préserver ces espaces d'une urbanisation diffuse qui compromettrait leur aménagement futur, le règlement de cette zone est conçu pour gérer les occupations et utilisations du sol existantes et pour régir leur constructibilité dans le respect des modalités particulières visant à garantir la cohérence de l'urbanisation. L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du plan local d'urbanisme.

La zone 2AUH correspond à des secteurs d'urbanisation complémentaires destinés principalement à l'habitat (Mouledas et Bel Air).

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** graphiquement délimité aux plans de zonage pluviales. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUH 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les installations classées
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les carrières
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes et les dépôts de véhicules
- Les parcs d'attraction,
- les aires de jeux et de sports ouvertes au public non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- les activités artisanales, industrielles, commerciales, de bureaux et services, les hôtels, les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage agricole
- les constructions à usage d'habitation

### **ARTICLE 2AUH 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation d'ouvrages de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales ou à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l'aménagement et l'extension, sans changement de destination, des constructions existantes à usage d'habitation (ainsi que les annexes et piscines des constructions à usage d'habitation existantes) sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur cohérent de la zone et à condition que lesdites constructions disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes, la surface de plancher totale y compris l'existant étant limitée à 150 m<sup>2</sup> et l'emprise au sol totale, y compris l'existant à 180 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- l'extension des constructions existantes à usage d'activités dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à condition qu'elles n'aggravent pas les risques et nuisances et qu'elles ne compromettent pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
- les aires de stationnement sous réserve d'être réalisées en matériaux perméables à partir de 10 unités.
- les dépôts de véhicules sous réserve de constituer l'accompagnement d'une occupation ou utilisation du sol existante ou admise dans la zone et de bénéficier d'une insertion paysagère permettant d'en limiter l'impact visuel

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2AUH 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage aménagé sur fonds voisins.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ramassage des ordures ménagères...

#### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

### **ARTICLE 2AUH 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées :**

Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions de constructions existantes peuvent être autorisées à condition de disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

#### **4.2 Eaux pluviales :**

Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

#### **4.3 Autres réseaux :**

Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

### **ARTICLE 2AUH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction, balcon ou oriel (bow-window) non compris doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique ou, à défaut, à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.2** Des implantations différentes de celles indiquées au 6.1 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,

b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :

- pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
- pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
- pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
- en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
- pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux

c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots

d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.

e) pour les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2AUH 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, balcon ou oriel (bow-window) non compris, au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- 7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :
- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
  - b) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
    - pour améliorer ou conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou le l'îlot,
    - pour le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain,
    - pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, pour sauvegarder un élément du paysage d'architecture ou d'urbanisme lié à la proximité d'un monument historique
    - en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation telle que prévue à l'article 6.1
    - pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation prévue à l'article 6.1 est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux
  - c) lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots
  - d) pour sauvegarder les éléments de paysage identifiés en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme ainsi que les Espaces Boisés Classés.
  - e) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

### **7.3 Piscines :**

Les piscines doivent être implantées à une distance d'un mètre au minimum des limites séparatives, comptée à partir de l'aplomb du bassin.

## **ARTICLE 2AUH 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance séparant les bâtiments non accolés implantés sur un même terrain, est comptée horizontalement de tout point de la construction projetée, au point le plus proche de la construction en vis à vis.

**8.1** La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point de la construction au point le plus proche et le plus bas d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans toutefois être inférieur à 4 mètres.

**8.2** Des implantations différentes de celles visées au 8.1. peuvent être admises dans le cas d'extension d'une construction existante ou dans le cadre d'une opération d'ensemble dès lors que les constructions sont reliées entre elles par des éléments architecturaux tels que pergolas, porche,...

**8.3** Pour les bâtiments annexes non attenants à la (aux) construction(s) principale(s), la distance entre les bâtiments annexes et principales n'est pas réglementée.

**8.4** Dans le cas de construction protégée au titre de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver l'ordonnancement architectural du bâti existant ainsi que l'équilibre de la composition entre le bâti et l'espace végétalisé du terrain.

## **ARTICLE 2AUH 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 30% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 2AUH 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,5 mètres au-dessus du niveau de la toiture. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 La hauteur maximale**

La hauteur ne doit pas excéder 7m

### **10.3 Installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général:**

La hauteur est limitée à 12 m, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE 2AUH 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

Les couvertures en tuiles sont conseillées.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

Seules les clôtures légères d'une hauteur maximale de 2 m sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone.

- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

## **ARTICLE 2AUH 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement doit être assuré en dehors des emprises publiques.

## **ARTICLE 2AUH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

### **13.3 Aménagement des terrains :**

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts sur une superficie minimale de 50%.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

## CHAPITRE 7 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

### Caractère de la zone

Cette zone regroupe les espaces peu ou pas construits, équipés ou non, qui sont destinés à recevoir une extension géographique de l'urbanisation à vocation économique.

L'état des équipements étant actuellement insuffisant, la zone 2AUE sera ouverte à l'urbanisation par voie de modification ou de révision du plan local d'urbanisme conformément aux dispositions de l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

La zone 2 AUE correspond à des urbanisations complémentaires pour le développement économique dans le secteur de la route de Bel Air et des Broquetiers.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par le passage de **canalisations de transports de matières dangereuses**.

- La canalisation d'intérêt général de transport d'hydrocarbures liquides DN 450 (45 bar) PSM de SAGESS et la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (dossiers en annexe).

Le risque induit par ces canalisations impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les carrières
- Les constructions à usage agricole, industriel, artisanal, commerce et entrepôts commerciaux, hôtels services, bureaux non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage d'habitation
- Les installations classées
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les parcs résidentiels de loisirs
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les garages collectifs de caravanes
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'équipement collectif
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant

### **ARTICLE 2 AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de surface de plancher existant, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 120 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière. Ces extensions ne doivent pas compromettre pas l'aménagement cohérent ultérieur de la zone.
- l'extension des constructions existantes à usage d'activités dans la limite de 30 % de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes et sous réserve de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone.
- les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve de constituer l'accompagnement d'une occupation ou utilisation du sol admise ou existante dans la zone.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 2 AUE 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères...

### **3.2 Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

## **ARTICLE 2 AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées** : toute construction ou extension pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos, doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les extensions de constructions existantes peuvent être autorisées à condition de disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

L'autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement et de la station d'épuration doit être préalablement obtenue pour des installations classées ainsi que pour tout rejet autre que domestique nécessitant ou non un traitement préalable.

**4.2 Eaux pluviales** : Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement.

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

**4.3 Autres réseaux** : Toutes les installations nouvelles doivent être réalisées en souterrain ou en encorbellement.

## **ARTICLE 2 AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE 2 AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Toute construction doit être implantée sur ou au-delà de la marge de reculement figurant au document graphique.

**6.2** En l'absence de marge de reculement, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ou de la limite se substituant à l'alignement au titre d'emplacement réservé, au moins égale à 4 mètres.

**6.3** Des implantations différentes de celles indiquées aux 6.1 et 6.2 ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

## **ARTICLE 2 AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.

**7.2** Des implantations différentes de celles indiquées ci-dessus peuvent être autorisées ou imposées :

- a) en cas d'extension d'un bâti existant ou d'harmonisation avec les constructions environnantes, notamment en matière de volume et de hauteur,
- b) pour les installations et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## **ARTICLE 2 AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE 2 AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie du terrain.

## **ARTICLE 2 AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

- a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Cette mesure est reprise tous les 20 mètres.
- b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des constructions réalisées en toiture doivent être conformes aux prescriptions de l'article 2AUE 10.3
- c) Dans le cas de toiture terrasse, la hauteur est mesurée du sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'acrotère.

### **10.2 Hauteur maximale**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres.

**10.3 Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** la hauteur est limitée à 12 mètres sous réserve de leur intégration paysagère, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de l'installation ou de la construction.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE 2 AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

Les couleurs sombres sont déconseillées.

Seules les clôtures légères d'une hauteur maximale de 2 m sont admises à condition qu'elles ne compromettent pas le développement ultérieur de la zone.

## **ARTICLE 2 AUE 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Des places de stationnement sécurisées pour les deux roues doivent être prévues.

## **ARTICLE 2 AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les marges de recul figurant au document graphique doivent être faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent.

Les terrains doivent être aménagés en espaces verts plantés sur une superficie minimale de 30 %.

La surface des toitures terrasses végétalisés ainsi que celle des places de stationnement en matériaux perméables, n'est pas prise en compte au titre du pourcentage de la superficie d'espace vert.

### **13.1 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.

Les stockages extérieurs doivent être masqués par des écrans végétaux pérennes et persistants.

**Titre IV**  
**Dispositions applicables aux**  
**zones agricoles**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole.

3 secteurs de zone permettent de répondre à la diversité des situations présentes sur l'agglomération :

- un secteur A : secteur à dominante agricole ; le règlement a pour but de favoriser les occupations et utilisations du sol compatibles avec la pérennité et le développement de l'activité agricole,
- un secteur A1 : un secteur strictement protégé au titre des milieux et incluant une Réserve Naturelle Nationale (voir dossier Annexe) et une zone de protection spéciale,
- un secteur A2 correspondant au captage des Aubes et acceptant une extension limitée des constructions existantes,

La zone A comprend également deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limitée :

- le secteur NST2 localisé au camping Nostradamus. Ce secteur n'est pas un Parc Résidentiel de Loisirs.
- le secteur NST4 localisé chemin des sans souci, le CAT-IME « Papillons Blancs ».

Cette zone est concernée par trois sites Natura 2000 : une Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Crau centrale – Crau sèche » désignée par arrêté ministériel du 22 janvier 2010 et une Zone de Protection Spéciale (ZPS) « Crau », désignée par arrêté ministériel du 9 février 2007 et une Zone de Protection Spéciale « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » désignée par arrêté ministériel du 3 mars 2006 (voir dossier Annexe).

**Certaines interventions à l'intérieur du périmètre de ces sites sont soumises à évaluation d'incidence Natura 2000. L'arrêté Préfectoral du 14 août 2014 fixe la liste locale des projets, programmes et manifestations soumis à cette évaluation.**

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** graphiquement délimité aux plans de zonage pluviales. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou

N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque , en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Cette zone est concernée par le passage de **canalisations de transports de matières dangereuses**.

La canalisation d'intérêt général de transport d'hydrocarbures liquides DN 450 (45 bar) PSM de SAGESS (dossier en annexe), la canalisation de transport de gaz DN 80 PMS 67, 7b (dossier en annexe), la canalisation de transport de gaz DN 600 PMS 67, 7b (dossier en annexe). Le risque induit par ces canalisations impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

Cette zone est concernée par un **risque incendie** (secteur **A-if** et **A-if1**), secteur dans lequel s'applique les dispositions générales du titre 1 article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

La zone A est concernée par le passage de la rivière Touloubre.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone non aedificandi de 20 m de part et d'autre de la berge.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les carrières,
- Les ICPE ne répondant pas aux conditions posées à l'article 2 suivant,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes,
- Les caravanes isolées, les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, à l'exception du STECAL NST2 dit Camping de Nostradamus.
- Les affouillements et exhaussements ne répondant pas aux conditions posées à l'article 2 suivant
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les constructions à usage industriel, commercial, artisanal, de bureaux-services, hôtelier, d'entrepôts commerciaux, de stationnement
- Les constructions et extensions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions posées à l'article 2 suivant

### **ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **Dans les secteurs A-if et -if1**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

#### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; conformément à l'article L. 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.
- en zones exposées à un niveau de risque 4 (élevé) mouvement de terrain, seules les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles soient limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions annexes (locaux techniques de piscine, abris de jardin, etc.) sont également autorisées sous réserve que l'emprise au sol créée cumulée n'excède pas 20m<sup>2</sup>.

#### **- Dans le seul secteur A1 :**

Les seules occupations et utilisations du sol liées à la mise en valeur et l'éco-sensibilisation.

#### **- Dans le seul secteur A2**

Les extensions mesurées des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole et ce dans la limite de 30 % de l'emprise au sol existante

- Dans le seul **secteur de taille et de capacité limitée NST2 « Camping Nostradamus »** : seules les constructions à destination des usagers du camping, sanitaires et accueil notamment, sont autorisées, à condition de ne pas dépasser 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris l'existant. Le nombre des mobil home ne doit pas excéder 35 unités.

- Dans le seul **secteur de taille et de capacité limitée NST4 « CAT Papillons Blancs »** : la réhabilitation et l'extension des constructions existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ni à la salubrité et la sécurité publiques et à condition de ne pas dépasser 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris l'existant.

#### **- Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs A1, A2, NST2 et NST4**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Les extensions et annexes, dont les piscines, aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 200 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 230 m<sup>2</sup>, par unité foncière.

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 100 m des bâtiments d'habitation. (Article L.151-12 du Code de l'urbanisme).

- Les changements de destination du bâti existant sont autorisés sous réserve que le bâti ne soit plus utilisé et qu'il soit situé au siège de l'exploitation et que le changement de destination soit complémentaire et accessoire à l'activité de production principale de l'exploitation agricole.

Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles Naturels et Forestiers, CDPENAF. (Article L.151-11 du Code de l'urbanisme).

- les constructions à usage d'équipement public liées et nécessaires aux activités agricoles (formation et recherche du domaine du Merle).

- les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une servitude de passage.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères ...

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

## **ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées** : Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvriers agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2 Eaux pluviales** : Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

## **ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Le long des voies suivantes, les constructions et installations doivent respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la voie :

Voies	reculs
A 54	100 m
A 7	100 m
RN 113	75 m
RN 538	75 m
RD 69	75 m
RD 572	75 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**6.2** Le long des voies non indiquées dans le tableau et pour les construction et installations non soumises aux dispositions du tableau, le recul par rapport aux voies et emprises publiques doit être au moins égal à 4 m.

**6.3** Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment non concerné par un emplacement réservé, en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. .

**7.2** Un recul inférieur ou une implantation en limite peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales :**

La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues ; lorsque la construction ne comporte pas d'égout de toit, la hauteur est mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction.

### **10.2 Hauteur maximale :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 12 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, la hauteur est limitée à 7 mètres, elle est portée à 8 mètres pour les **secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation** délimités aux plans de zonage.

Les extensions ne doivent pas entraîner de hauteurs supérieures à l'existant sur le terrain, avec un maximum de 7m, porté à 8m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111 –21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels. Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du paysage dans lequel il s'insère.

### **11.1 Les toitures**

Sont interdits en toiture les matériaux susceptibles de réfléchir la lumière.

Les couvertures en tuiles sont conseillées.

La pente des toitures ne peut être inférieure à 5%.

### **11.2 Les façades**

Sont interdites, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre aggloméré ou briques creuses non revêtus ou non enduits. La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes. Les enduits utilisés pour les façades sont les plus fins possible.

### **11.3 Les clôtures**

A l'exception du secteur A1, les clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière ne sont pas soumises à déclaration préalable en application de l'article R 421-2 g du Code de l'Urbanisme.

**Dans le secteur A1**, les clôtures sont soumises à Déclaration Préalable. Elles doivent assurer une perméabilité pour le passage de la petite faune, notamment par des ouvertures.

Les clôtures sur voie sont constituées par un grillage ou dispositif ajouré de 2 m maximum. Un mur plein de 2 m peut être admis sur voie lorsqu'il s'insère dans un hameau constitué comprenant des constructions à l'alignement de la voie. Les clôtures en limite séparative sont constituées par un grillage ou dispositif ajouré de 2 m maximum avec une possibilité de mur plein de 2 m maximum pour séparer des constructions à usage d'habitation et sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage. -

- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- **au sein du secteur de risque d'inondation** délimité aux plans de zonage, les clôtures ne peuvent être constituées que par au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2 m.

### **11.4 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

### **11.5 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

## **ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

**13.1** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les clôtures sur voies constituées de grillage doivent être doublées d'une composition paysagère pérenne.

### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.



**Titre V**  
**Dispositions applicables aux**  
**zones naturelles**

## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère de la zone

Cette zone couvre des espaces naturels à protéger ou à préserver soit en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt d'un point de vue historique, esthétique ou écologique, soit en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Ces espaces naturels sont très variés tant dans leurs caractéristiques géographiques que dans leur fonction écologique, paysagère, sociale ou économique nécessaire à l'équilibre de l'agglomération.

Préserver les caractéristiques et les fonctions de ces espaces assurant leur gestion et leur mise en valeur est l'objectif poursuivi par l'élaboration de dispositions réglementaires adaptées à chaque type de lieux.

Toutefois la protection de ces espaces suppose également que soit organisée la gestion des milieux naturels, la fréquentation modérée du public et les aménagements nécessaires à la prévention des risques (incendies notamment). Ce secteur permet en outre une gestion réglementée des bâtiments existants afin de ne pas entraîner l'abandon progressif des constructions dans la zone.

La zone N comprend un secteur Nc correspondant au site d'exploitation de carrière.

La zone N comprend deux secteurs de taille et de capacité d'accueil limité, le secteur NST1 localisé sur le site de Roquerousse, le NST 3 situé sur le site de l'Abbaye de Sainte Croix.

Cette zone est concernée par un site Natura 2000 : une Zone de Protection Spéciale « Garrigues de Lançon et chaînes alentours » désignée par arrêté ministériel du 3 mars 2006 (voir dossier Annexe).

Certaines interventions à l'intérieur du périmètre de ce site sont soumises à évaluation d'incidence Natura 2000. L'arrêté Préfectoral du 14 août 2014 fixe la liste locale des projets, programmes et manifestations soumis à cette évaluation.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'inondation lié à la Touloubre**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.1 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial**, graphiquement délimité aux plans de zonage. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.2 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **secteur de risque d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** graphiquement délimité aux plans de zonage pluviales. Ce secteur de risque correspond à des prescriptions réglementaires spécifiques précisées à l'article 5.3 du titre I « dispositions générales » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forage et exhaussements des sols devront se conformer d'une part au règlement propre à la zone (U, AU, A ou N) et d'autre part, aux dispositions spécifiques du secteur de risque, en suivant les dispositions liées au secteur de risque en cas de règles divergentes.

Cette zone est concernée par un **risque incendie** (secteur **N-if** et **-if1**), secteur dans lequel s'applique les dispositions générales du titre 1- article 5.6 du présent règlement pour la sécurité contre le risque incendie.

Cette zone est concernée par le **risque chute de blocs et glissement de terrains**, secteur dans lequel s'appliquent les dispositions générales du titre I article 5.4 du présent règlement. Les projets situés dans les secteurs exposés aux phénomènes de chutes de blocs devront être compatibles avec la nature (Cb/p) et l'intensité (faible) de l'aléa mis en évidence.

Cette zone est concernée par les **voies bruyantes** le long desquelles la valeur de l'isolement acoustique requise pour chaque façade du bâtiment à usage d'habitation, par rapport à la voie sera justifiée dans la demande entrant dans le champ d'application du permis de construire ou d'autorisation de lotir, conformément aux articles 6 et 7 de l'arrêté du 30 mai 1996 (voir l'article 9.1 du titre 1 du présent règlement). Les sections de ces voies concernées par ces dispositions sont repérées aux plans de zonage, les arrêtés préfectoraux de classement des voies figurant en annexe.

Cette zone est concernée par le **plan d'exposition au bruit** (PEB) approuvé le 28 juillet 1999 par arrêté préfectoral. Les zones de bruit définies par le PEB sont reportées aux plans de zonage, le dossier de PEB figurant en annexe au présent dossier. Ses dispositions sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées (voir article 9.2 du titre 1 du présent règlement).

Les dispositions du plan d'exposition au bruit prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

Cette zone est concernée par le passage d'une **canalisation de transports de matières dangereuses** : la canalisation de transport de gaz **DN 80** PMS 67, 7b (Dossier en annexe). Le risque induit par cette canalisation impose des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le dossier en annexe et rappelées à l'article 5.7 des Dispositions Générales.

Ces prescriptions prévalent sur les occupations et utilisations du sol interdites ou admises sous condition définies aux articles 1 et 2 de chaque zone du plan local d'urbanisme.

A l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire ou d'aménager, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation d'installation ou de travaux divers et de décision de réalisation de ZAC, devront être transmis aux services gestionnaires de la canalisation de Gaz.

La zone N est concernée par le passage de la rivière Touloubre.

Le Syndicat d'Aménagement de la Touloubre doit être consulté avant tout travaux d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone de 20 m de part et d'autre de la berge.

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur volume, leurs dimensions ou leur hauteur, sont de nature à porter atteinte à l'harmonie des constructions environnantes.

---

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS INTERDITES**

#### **Sont interdits :**

- Les carrières non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les ICPE non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes

- Les aires de stationnement et les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- Les caravanes isolées
- Les terrains d'accueil de camping-caravanage, les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs
- Les constructions à usage hôtelier non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les parcs d'attraction, les terrains pour la pratique de sports motorisés
- Les affouillements et exhaussements non réalisés dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage industriel, artisanal, de bureaux-services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement
- Les constructions agricoles non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant
- Les constructions à usage d'habitat non réalisées dans les conditions définies à l'article 2 suivant

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **DANS LES SECTEURS N-IF ET -IF1**

Les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5.6 Risque Incendie de Feux de Forêt du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme

### **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ; conformément à l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme.
- la constructibilité des zones exposées à un niveau de risque 3 (moyen) à 2 (faible) mouvement de terrain sera dépendante de la compatibilité des projets avec la nature et l'intensité du risque identifié sur les zones concernées. Les protections à mettre en œuvre (mise en place de moyens de protection, purge, grillage, ancrage, optimisation de l'implantation de la construction, etc. ...) devront être définies par une étude géologique/géotechnique.
- en zones exposées à un niveau de risque 4 (élevé) mouvement de terrain, seules les extensions sont autorisées sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et sous réserve qu'elles soient limitées à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les constructions annexes (locaux techniques de piscine, abris de jardin, etc.) sont également autorisées sous réserve que l'emprise au sol créée cumulée n'excède pas 20m<sup>2</sup>.
- les aires de jeux et de sport (sauf les terrains pour la pratique de sports motorisés), les aires de stationnement lorsqu'elles accompagnent des occupations et utilisations admises dans la zone ou lorsqu'elles visent à organiser la fréquentation du public dans une optique de mise en valeur des espaces, de protection de ces espaces ou de réduction des risques.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation et la construction d'annexes dont les piscines à condition qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans toutefois dépasser une surface de plancher de 200 m<sup>2</sup> par unité foncière (y compris l'existant) avec une emprise au sol plafonnée à 230 m<sup>2</sup> (y compris l'existant).
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans la zone et qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- La restauration des abris de bergers, des bories et cabanons dont au moins subsistent les murs à condition de respecter scrupuleusement le caractère initial de la construction (matériaux, ouvertures,

hauteur,...) et à condition qu'il n'y ait aucune extension de la construction, ni changement de destination, ni réalisation d'aménagement de confort (eau, électricité, ...) sauf justification liée à la culture et l'entretien des sols.

- **secteur de taille et de capacité limitée NST1 et NST3** : l'extension des constructions existantes et les constructions nouvelles liées aux activités touristiques existantes (hôtellerie, services, aires de jeux et de sport à l'exception des terrains pour la pratique des sports motorisés, aires de stationnement), sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages ni à la salubrité et la sécurité publiques et à condition de ne pas dépasser 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher non compris l'existant.

**- en outre, secteur Nc :**

a) L'exploitation des carrières, à condition:

- de ne pas augmenter, de manière significative, par rapport à la situation initiale, le coût de desserte en infrastructure de la zone ;
- de ne pas dégrader notablement ou détruire des voies ouvertes à la circulation publique.

Leur autorisation sera subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état ayant pour objet:

- de limiter à un niveau acceptable les inconvénients ou les nuisances pouvant être occasionnés aux habitations situées à proximité ;
- d'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique du lit ou des berges d'une rivière ou d'une nappe phréatique ;
- de supprimer ou réduire au maximum la visibilité de leur front de taille ;
- de ne pas créer des caractéristiques topographiques et pédologiques incompatibles avec la reprise de la végétation ;
- de re-végétaliser le terrain en fin d'exploitation.

b) Les installations classées, à condition d'être directement liées et nécessaires aux besoins de l'activité d'extraction, de transformation et de négoce des matériaux extraits.

c) Les constructions liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux et, en ce qui concerne les seules constructions nécessaires au gardiennage et à la surveillance des installations, sous réserve d'être intégré au volume du bâtiment principal dans la limite de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher

d) - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du Code Rural et de la pêche maritime ;

- Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L.151-11, L.151-12 et L.151-13 du Code de l'urbanisme dans les conditions fixées par ceux-ci.

- Les extensions et annexes, dont les piscines, aux bâtiments d'habitations sont autorisées sous réserve qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale égale ou supérieure à 50 m<sup>2</sup> et dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 200 m<sup>2</sup>, avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 230 m<sup>2</sup>, par unité foncière.

Les annexes devront être implantées dans un rayon de 100 m des bâtiments d'habitation. (Article L.151-12 du Code de l'urbanisme).

- Les changements de destination du bâti existant sont autorisés sous réserve que le bâti ne soit plus utilisé et qu'il soit situé au siège de l'exploitation et que le changement de destination soit complémentaire et accessoire à l'activité de production principale de l'exploitation agricole.

Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Il est soumis à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages

et des Sites (Article L.151-11 du Code de l'urbanisme).

## **SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, collecte des ordures ménagères ...

#### **Secteur Nc, à l'exception des exploitations agricoles :**

- a) Les accès doivent être aménagés de telle manière que la visibilité soit assurée sur une distance d'au moins 50 mètres de part et d'autre de l'accès.
- b) La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.
- c) Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

### **ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Eau potable et assainissement des eaux usées** : Toute construction ou extension à usage d'habitation ou pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être raccordée aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau d'eau potable, les constructions peuvent être autorisées qu'à condition de disposer, par puits ou forage, d'une eau propre à la consommation humaine et si toutes les précautions sont prises pour les mettre à l'abri de toutes contaminations.

Tout dispositif de prélèvements, puits ou forage réalisé pour obtenir de l'eau destinée à un usage domestique unifamilial doit être déclaré auprès de M. Le Maire.

Le dossier de demande d'autorisation ou de déclaration d'urbanisme doit contenir la déclaration complète effectuée en Mairie.

La production et la distribution d'eau en vue de l'alimentation humaine pour tout autre configuration (installation comportant 2 logements ou plus, construction accueillant plus d'une famille, logement pour ouvrier agricoles, hôtel, restaurant, camping, entreprise, etc.) est soumise à autorisation préfectorale après avis du CODERST (Conseil Départemental de l'Environnement et des Risques Sanitaires et Technologiques) au titre du L. 1321-7 du Code de la Santé Publique (autorisation préfectorale « eau »).

Il est nécessaire pour accorder une autorisation d'urbanisme de disposer de l'autorisation préfectorale pour considérer le projet comme étant alimenté en eau potable.

Si l'autorisation est refusée, si l'ARS n'a pas été saisie par le demandeur ou si la demande est en cours de traitement, il convient de considérer que la construction n'est pas alimentée en eau potable.

En l'absence d'informations sur la déclaration ou l'autorisation préfectorale, il convient de considérer que les constructions ne sont pas alimentées en eau potable et les autorisations d'urbanisme doivent être refusées sur le motif de l'article R 111-2 du Code de l'Urbanisme.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, les constructions doivent disposer d'un dispositif non collectif conforme aux dispositions de l'arrêté du 7 mars 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux. Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.2 Eaux pluviales** : Toute construction, extension ou aménagement devra répondre aux dispositions relatives à la gestion des eaux pluviales définies à l'article 6 du titre 1 du présent règlement

Les dispositions de l'article 18. 2 – Limitation du ruissellement pluvial et réduction de la consommation d'eau potable des Dispositions Générales sont applicables.

L'évacuation des eaux usées, traitées ou non, dans les rivières, canaux, fossés, égouts d'eaux pluviales est interdite.

**4.3** Sont interdits tous travaux de branchement à un réseau (eau, électricité, téléphone) non destinés à desservir une occupation ou utilisation du sol existante ou autorisée dans la zone. Tout nouveau raccordement doit s'effectuer en souterrain.

**4.4 Secteur Nc, à l'exception des exploitations agricoles :**

a) Il doit être prévu un réseau de collecte des eaux de ruissellement chargées de poussière vers un bassin de décantation ainsi qu'un lieu de stockage pour les boues de décantation à évacuer.

b) Pour éviter les pollutions accidentelles, il doit être prévu un lieu de dépôt pour le stockage des matériaux polluants (essence, fuel, graisses...) ainsi qu'une aire étanche pour l'entretien des engins.

**ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

**ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1** Le long des voies suivantes, les constructions et installations doivent respecter les reculs suivants par rapport à l'axe de la voie :

Voies	reculs
A 54	100 m
A 7	100 m
RN 113	75 m
RN 538	75 m
RD 69	75 m
RD 572	75 m

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole ; aux réseaux d'intérêt public. Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

**6.2** Le long des voies non indiquées dans le tableau et pour les construction et installations non soumises aux dispositions du tableau, le recul par rapport aux voies et emprises publiques doit être au moins égale à 4 m.

**6.3** Une implantation différente peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment non concerné par un emplacement réservé, en raison d'éléments topographiques particuliers

ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux

## **ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Toute construction doit être implantée à une distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est le plus proche au moins égale la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres. .

**7.2** Un recul inférieur ou une implantation en limite peut être autorisée en cas d'extension dans le prolongement d'un bâtiment existant, en raison d'éléments topographiques particuliers ou d'un risque de chute de blocs rendant impossible ou dangereuse l'implantation ou pour les secteurs de risque d'inondation, de stagnation des eaux de ruissellement pluvial ou d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial, lorsque l'implantation est susceptible d'entraver l'écoulement des eaux.

## **ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementée

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol ne doit pas excéder les surfaces définies à l'article N.2 du présent titre V.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

### **10.1 Conditions générales**

a) La hauteur des constructions définie au 10.2 ci-après est mesurée en tout point des façades, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit ou au plus haut de la construction en l'absence d'égout de toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues. Pour les constructions sans égout de toit, la hauteur est mesuré depuis le sol existant avant travaux jusqu'au point le plus haut de l'installation.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser 1,5 mètres au-dessus du niveau de la toiture. Les cheminées ne peuvent dépasser le niveau de la toiture de plus de 2 m.

### **10.2 La hauteur maximale**

Les extensions ne doivent pas entraîner de hauteur supérieure à l'existant sur le terrain, avec un maximum de 7 m, porté à 8 m au sein des secteurs de risque d'inondation ou de risque de ruissellement pluvial ou de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial délimités aux plans de zonages.

#### **Secteur Nc :**

- Nonobstant toutes dispositions contraires, la hauteur maximale des constructions, mesurées depuis le sol existant jusqu'au plus haut point de la construction ne doit pas excéder :

10 mètres entre les courbes A et B portées aux plans de zonage

7 mètres entre les courbes B et D portées aux plans de zonage

- Les constructions et installations liées à l'activité des entreprises exploitant les gisements de matériaux : non règlementé
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole : 12 m
- Les constructions à usage d'habitation ou leurs annexes : 7 m, porté à 8 m au sein des secteurs de risque d'inondation ou de risque de ruissellement pluvial ou de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial délimités aux plans de zonages. Les extensions ne doivent pas entraîner de hauteur supérieure à l'existant sur le terrain, avec un maximum de 7 m, porté à 8 m au sein des secteurs de risque d'inondation ou de risque de ruissellement pluvial ou de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial délimités aux plans de zonages.

#### **Secteurs NST1 et NST3 :**

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m. Les extensions ne doivent pas entraîner de hauteur supérieure à l'existant sur le terrain, avec un maximum de 7 m.

#### **10.3 Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général :**

La hauteur, mesurée depuis le sol existant avant travaux jusqu'au plus haut point de la construction, est limitée à 12 mètres ; la hauteur est limitée à 13 m au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et de risque d'inondation délimités aux plans de zonage.

Les ouvrages nécessaires à la radiotéléphonie, antennes radio électriques et réflecteur paraboliques pourront dépasser le plan de toiture de 4 m si leur caractère architectural ou paysager est de nature à favoriser leur intégration sur le bâtiment (fausse cheminée, arbre d'ornement, etc. ....).

En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques fixés au sol naturel dont le bon fonctionnement nécessite des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les pylônes et mâts supports d'antennes. Le caractère architectural ou paysager devra être de nature à favoriser l'intégration de ces ouvrages dans l'environnement proche et lointain.

La hauteur de ces installations devra toutefois respecter les contraintes issues des Servitudes d'Utilité Publique (voir dossier en annexe).

### **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR**

En référence à l'article R.111-21 du code de l'urbanisme : par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, les constructions doivent respecter le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, les sites, les paysages naturels et urbains ainsi que la conservation des perspectives monumentales.

Tout projet de construction doit participer à la préservation et à la mise en valeur, y compris par l'expression architecturale contemporaine, des caractéristiques dominantes du tissu urbain dans lequel il s'insère.

#### **11.1 Volumétrie**

Les extensions des constructions existantes et les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume.

Les couvertures en tuiles sont conseillées.

Les pentes des toitures ne peuvent être inférieures à 5%.

#### **11.2 Façades**

Les enduits seront d'aspect lisse et fin.

### **11.3 Les clôtures**

Les clôtures sur voies doivent être constituées soit d'un dispositif ajouré (grillage, fil sur poteaux,...) sans mur bahut ni élément maçonné, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres, soit d'un mur en pierres sèches ou parpaings avec appareillage en pierres d'une hauteur maximale de 1,20 m. En limite séparative, les clôtures peuvent être en mur plein de 2 m maximum sur les terrains supportant des constructions à usage d'habitation et sous réserve de ne pas porter atteinte aux paysages.

Les clôtures doivent assurer une perméabilité pour le passage de la petite faune, notamment par des ouvertures.

- **au sein des secteurs de risque de stagnation des eaux de ruissellement pluvial et d'écoulement des eaux de ruissellement pluvial** délimités aux plans de zonage, les clôtures doivent, outre les dispositions ci-dessus, assurer une transparence hydraulique permettant l'écoulement des eaux pluviales.

- **au sein du secteur de risque d'inondation délimité aux plans de zonage**, les clôtures ne peuvent être constituées que par au moins 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux, la hauteur totale étant limitée à 2 m.

### **11.4 Divers**

Les couleurs utilisées en enduit, pour les menuiseries et les volets devront être les plus discrètes possible (tonalités vives interdites).

La pose des paraboles doit garantir leur intégration paysagère afin d'en limiter l'impact visuel.

La tôle ondulée est interdite.

### **11.5 Les bâtiments et clôtures à conserver**

Leur démolition ne peut être admise que dans la mesure où elle est rendue nécessaire par des motifs de sécurité. Toute intervention sur ces immeubles à conserver doit être guidée par un objectif de mise en valeur et de préservation dans le respect de leurs caractéristiques et de leur unité architecturale.

Les clôtures à conserver peuvent être déposées et reposées à l'identique, sur le même terrain, si cette intervention vise à améliorer les conditions d'accès et sous réserve de conserver l'ordonnancement initial.

**Les travaux d'aménagement sur les bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, ne sont autorisés que s'ils sont conçus dans le sens d'une préservation des caractéristiques esthétiques ou historiques, ou lorsqu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers ou la salubrité publique.**

### **11.6 Les terrasses**

Elles devront présenter une pente garantissant l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau ou la pleine terre (espaces verts) afin de ne pas favoriser la stagnation des eaux pluviales.

La nature des matériaux utilisés doit limiter la stagnation et rendre l'entretien possible. Les équipements installés ne doivent pas s'opposer à l'écoulement de l'eau.

### **Secteur Nc, à l'exception des exploitations agricoles :**

Une protection sous forme de clôture est imposée si l'excavation est accessible. Si la clôture est constituée par un cordon de découverte ou un merlon, il conviendra d'assurer la sécurité autour de l'excavation par la pose d'un grillage.

La limite de l'excavation est située à plus de 20 mètres des limites de la propriété.

Les installations liées à l'exploitation de la carrière sont localisées de manière à être le plus possible soustraites à la vue depuis les axes de circulation et judicieusement positionnées afin d'amoindrir, en limite de propriété, le niveau de bruit.

Afin de diminuer l'impact des stocks de matériaux, leur hauteur et leur compacité sont limitées autant que possible.

#### **ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques.

#### **ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES**

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

#### **13.2 Protection des éléments paysagers remarquables**

Les ensembles et éléments paysagers identifiés aux documents graphiques, en application de l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur conformément aux dispositions de l'article 15 des Dispositions Générales.