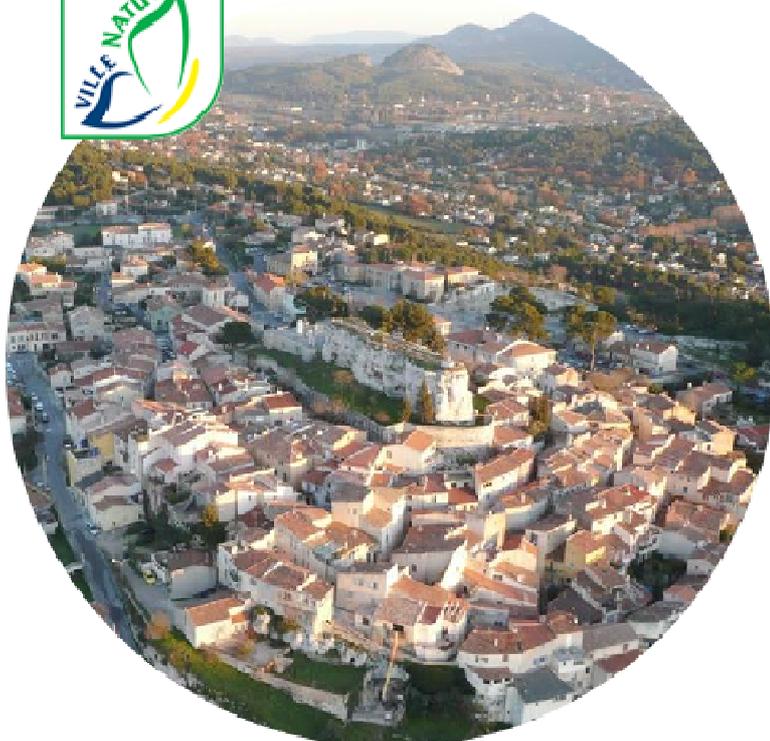


# Plan Local d'Urbanisme



## *Modification n°1 de la révision générale du PLU*

**TOME 1**

DOSSIER PRINCIPAL

PIECE N°4.1

**Règlement**

	<b>Prescription</b>	<b>Arrêt</b>	<b>Approbation</b>
<b>Plan Local d'Urbanisme</b>	13 octobre 2008	17 octobre 2011	20 décembre 2012
<b>Modification n°1</b>	/	/	14 octobre 2013
<b>Révision partielle n°1</b>	14 octobre 2013	/	19 février 2014
<b>Modification n°2</b>	/	/	26 janvier 2015
<b>Modification n°3</b>	/	/	19 octobre 2015
<b>Révision générale</b>	11 juillet 2014	21 décembre 2015	13 juillet 2016
<b>Mise à jour n°1</b>	Arrêté du 5 septembre 2016		
<b>Mise à jour n°2</b>	Arrêté du 18 février 2019		
<b>Modification n°1</b>	16 mai 2019	/	



## SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>PORTEE GENERALE DU REGLEMENT.....</b>	<b>5</b>
<b>STRUCTURE DU REGLEMENT .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>7</b>
Article 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	9
Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DES SOLS.....	9
Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS.....	11
Article 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE DANS L’HABITAT .....	13
Article 5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES.....	14
Article 6 – ENTREES DE VILLE.....	25
Article 7 – ZONES DE BRUIT / CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE.....	25
Article 8 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE .....	26
Article 9 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L’IDENTIQUE .....	29
Article 10 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL .....	30
Article 11 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT .....	30
Article 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES.....	30
Article 13 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D’INTERÊT COLLECTIF .....	31
Article 14 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS .....	31
Article 15– APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L’ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L’URBANISME.....	33
Article 16– OBLIGATION DE DECLARATION DES DISPOSITIFS DE PRELEVEMENT, PUITS ET FORAGES.....	33
<b>TITRE II – LEXIQUE ET MODALITES D’APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT .....</b>	<b>35</b>
<b>TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>50</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA .....</b>	<b>52</b>
Caractère de la zone.....	52
SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	53
SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL .....	54
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL .....	62
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....</b>	<b>65</b>
Caractère de la zone.....	65
SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	66
SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL .....	67
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATIONS DU SOL .....	74
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....</b>	<b>75</b>
Caractère de la zone.....	75
SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	76
SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL .....	77
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL .....	84
<b>CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE .....</b>	<b>85</b>

Caractère de la zone.....	85
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	86
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	87
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	94
<b>TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>95</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>97</b>
Caractère de la zone.....	97
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	98
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	99
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	107
<b>CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU .....</b>	<b>109</b>
Caractère de la zone.....	109
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	110
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	111
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	117
<b>CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEb.....</b>	<b>119</b>
Caractère de la zone.....	119
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	120
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	120
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	126
<b>TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE .....</b>	<b>127</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....</b>	<b>129</b>
Caractère de la zone.....	129
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	130
SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL.....	131
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	137
<b>TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE .....</b>	<b>139</b>
<b>CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....</b>	<b>141</b>
Caractère de la zone.....	141
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	142
SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	144
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	151

## **INTRODUCTION**

### **PORTEE GENERALE DU REGLEMENT**

---

Conformément aux dispositions de l'Article R 123-4 et R 123-9 du Code de l'urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

### **STRUCTURE DU REGLEMENT**

---

*Le règlement comprend 6 titres :*

TITRE I	DISPOSITIONS GENERALES
TITRE II	LEXIQUE ET MO/DALITES D'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT
TITRE III	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES
TITRE IV	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER
TITRE V	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES
TITRE VI	DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

*Les titres III à VI comprennent 3 sections composées chacune de plusieurs articles :*

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

- Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites
- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

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

- Article 3 – Accès et voirie
- Article 4 – Desserte par les réseaux
- Article 5 – Caractéristiques des terrains
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 – Emprise au sol des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur et aménagement des abords des constructions
- Article 12 – Stationnement
- Article 13 – Espaces libres et plantations

#### **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

- Article 14 – Coefficient d'occupation du sol



## **TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**



## Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

---

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de l'ensemble du territoire de la commune de BOUC BEL AIR.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

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

---

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
  - R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
2. Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du Code de l'Urbanisme:
  - L.111-1-1, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, qui sont annexées au P.L.U. et reportées, le cas échéant, sur un document graphique
4. Rappels :
  - l'édification de clôtures est soumise à déclaration – Délibération du Conseil Municipal n°07.06.21 en date du 24/09/2007
  - les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme déclaration – Délibération du Conseil Municipal n°14.12.21 en date du 24/11/2014
  - les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
  - les défrichements sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et suivants du Code Forestier
  - les piscines : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une piscine sont fonction des dimensions et des caractéristiques de celle-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une piscine doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

La réalisation d'une piscine doit être précédée de la délivrance d'un **permis de construire**, à l'exception des cas suivants :

- piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m<sup>2</sup>, et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
  - piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (R.421-9 du Code de l'Urbanisme) : **déclaration préalable**
- les constructions, extensions, surélévations, annexes : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une construction, d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe sont fonction des dimensions et des caractéristiques de celles-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une construction, d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

Les constructions, extensions et annexes doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**, à l'exception des cas suivants :

- constructions, extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
- constructions, extensions, surélévations ou annexes dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m<sup>2</sup> et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> et une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> : **déclaration préalable** (R.421-9 du Code de l'Urbanisme).
- constructions, extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m<sup>2</sup> : **déclaration préalable** (R.421-9 du Code de l'Urbanisme).
- cas particulier des travaux et changements de destination sur construction existante dans les zones Urbaines (U) du PLU : les extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : emprise au sol créée supérieure à 20 m<sup>2</sup> sans dépasser 40 m<sup>2</sup>, surface de plancher créée supérieure à 20 m<sup>2</sup> sans dépasser 40 m<sup>2</sup>, sous réserve que ni la surface de plancher nouvellement créée, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'aient pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou l'emprise au sol de la partie de celle-ci constitutive de surface de plancher au-delà de 170 m<sup>2</sup> : **déclaration préalable** (R.421-17 du Code de l'Urbanisme)

le changement de destination d'une construction existante (par exemple : transformation d'un commerce en logement, d'un logement en bureau... - *se référer au lexique – définition « Destination des constructions » - Titre II du présent règlement*) :

- changement de destination avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade : **permis de construire** (R.421-14 du Code de l'Urbanisme)
- changement de destination sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses de la construction ou la façade : **déclaration préalable** (R.421-17 du Code de l'Urbanisme)

### **Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS**

---

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

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

- a) La zone UA repérée par l'indice UA aux documents graphiques.  
Elle comprend :
  - un secteur UAa
  - un secteur UAh
- b) La zone UB repérée par l'indice UB aux documents graphiques.  
Elle comprend :
  - un secteur UBa
- c) La zone UC repérée par l'indice UC au plan.  
Elle comprend :
  - un secteur UCa
  - un secteur UCb
  - un secteur UCc
  - un secteur UCz
- d) La zone UE repérée par l'indice UE aux documents graphiques.  
Elle comprend :
  - un secteur UEa
  - un secteur UEb
  - un secteur UEc
  - un secteur UEI
  - un secteur UEs

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

a) La zone 1AU repérée par l'indice 1AU aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur 1AUC
- un secteur 1AUCa
- un secteur 1AUCb
- un secteur 1AUCc
- un secteur 1AUD-1
- un secteur 1AUD-2
- un secteur 1AUD-3
- un secteur 1AUD-4

b) La zone 2AU repérée par l'indice 2AU aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur 2AUC
- un secteur 2AUCc

c) La zone 2AUEb repérée par l'indice 2AUEb aux documents graphiques.

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

La zone A repérée par l'indice A aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur Ap

**La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre VI est :**

La zone N repérée par l'indice N aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur Na
- un secteur Naj
- un secteur Nc
- un secteur Nh
- un secteur Ni
- un secteur Np

2 - Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

- Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme), inscrits sur la liste présente dans le dossier de PLU (pièce n°4.3).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, paysager ou écologique (définis aux articles L.123-1-5 III 2° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme), pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur sont définies dans le présent règlement.

- Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine a fait l'objet d'une fiche descriptive (Cf. Tome 1 – Dossier principal – pièce n°1 – annexe 2 et 3).
- Les règles spécifiques d'implantation des constructions / polygones / zones Non Aedificandi et marges de recul à respecter (prévue à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme), dont les marges de recul imposées par la loi Barnier (Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).
- Le périmètre de protection du centre ancien – élément L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme – pour lequel des dispositions spécifiques sont établies concernant l'aspect extérieur des constructions - *se référer à l'article 11 des zones du PLU concernées.*
- La délimitation des zones soumises aux risques Inondation et Ruissellement, ainsi que les linéaires des cours d'eau pour lesquels des dispositions spécifiques sont applicables (R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) – *se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*
- La délimitation des zones/secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – *se référer à la pièce n°3 du PLU.*
- La délimitation des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.123-1-5-II 5° du Code de l'Urbanisme

#### **Article 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT**

---

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les zones U et AU à vocation mixte ou principale d'habitat sont concernées par des obligations en matière de mixité sociale.

Sauf indication contraire établie dans le règlement de chaque zone du PLU, au sein de ces zones, pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30%, à minima, de cette surface de plancher et 50 %, à minima, du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (*se référer à la définition « Logements Locatifs Sociaux » / titre II du présent règlement*).

Il est précisé qu'en cas de projet créant de la surface de plancher sur une unité foncière comportant de la surface de plancher existante, conservée dans le cadre dudit projet, cette surface de plancher existante est comptabilisée pour le calcul du seuil de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher à partir duquel un pourcentage minimal affecté au logement social s'impose.

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant une habitation existante de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher (conservée dans le cadre dudit projet), une création projetée de 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires induira l'obligation d'affecter à minima 135 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement locatif social.

En cas de surface de plancher à affecter au logement social supérieure à la surface de plancher créée dans le cadre d'un projet, l'intégralité de cette surface de plancher à créer devra être affectée au logement social :

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant une construction à destination d'habitation existante de 320 m<sup>2</sup> de surface de plancher (conservée dans le cadre dudit projet), une création projetée de 120 m<sup>2</sup> de surface de

plancher supplémentaires induira l'obligation d'affecter à minima 132 m<sup>2</sup> de surface de plancher au logement locatif social. Dans ce cas, les 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires devront être en totalité affectés au logement locatif social.

Il est également précisé qu'en cas de projet de création de logements sur une unité foncière comportant des logements existants, conservés dans le cadre dudit projet, ces logements existants sont comptabilisés pour le calcul du nombre de logements à affecter au logement locatif social.

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant un logement existant, une création projetée de deux logements supplémentaire, avec une surface de plancher globale (existant + projet) supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, induira l'obligation d'affecter au moins 2 logements (3 x 50% arrondi à l'entier supérieur, soit 2) au logement locatif social.

En cas de nombre de logements à affecter au logement social supérieur au nombre de logements créés dans le cadre d'un projet, l'intégralité du nombre de logements créés devra être affecté au logement social.

## **Article 5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES**

---

### **1 - Le Dossier Communal Synthétique (DCS)**

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé, c'est le Dossier Communal Synthétique des risques majeurs (DCS) qui tient lieu de référence pour la prise en compte des risques identifiés sur le territoire de la commune.

Le DCS de Bouc Bel Air donne le droit à l'information du public et présente les risques, leurs conséquences prévisibles, les enjeux et les mesures collectives de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre.

Le DCS de Bouc Bel Air identifie :

- un risque Feux de forêts ;
- un risque Inondation ;
- un risque Sismique ;
- un risque Mouvement de Terrain
- un risque Transport de Matières Dangereuses,

Le DCS est disponible en mairie et il est fortement conseillé de le consulter avant toute démarche de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le DCS figure en annexe du PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.a).

### **2 - Le risque Inondation**

La commune de Bouc Bel Air est soumise au risque inondation. Une étude de synthèse et de mise en cohérence des études existantes relatives à l'inondabilité des communes de Bouc Bel Air, Cabriès et Simiane-Colongue a été réalisée en décembre 2006 par la DDE des Bouches du Rhône. Cette étude a été portée à la connaissance de la commune de Bouc Bel Air en Février 2007.

De plus, une étude a été réalisée par le bureau d'études INGEROP en 2015, pour le compte du SABA. Celle-ci a eu pour objet la réduction de la vulnérabilité de certains secteurs bâtis en zone inondable.

L'étude de synthèse de 2006 a permis de définir l'enveloppe hydrogéomorphologique, de caractériser les aléas au sein de l'enveloppe de la crue centennale, et d'identifier les zones de ruissellement.

Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques du PLU et servent aujourd'hui de référence pour définir le caractère inondable ou non d'un terrain, ainsi que les règles qui s'y appliquent.

Quatre niveaux d'aléas ont été identifiés :

- **Zone rouge : aléa fort**

La zone rouge est une zone soumise à un aléa fort, modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur supérieure à un mètre et une vitesse supérieure à 0,5m/s.

- **Zone bleu foncé : aléa modéré**

La zone bleu foncé est une zone soumise à un aléa modéré, modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et une vitesse inférieure ou égale à 0,5m/s.

- **Zone bleu clair**

La zone bleu clair correspond à une zone de risque d'inondation établie sur la base d'une approche hydrogéomorphologique. Il s'agit du lit majeur ordinaire et exceptionnel des cours d'eau qui peut être mobilisé en cas de crue et être le siège de dommages importants.

- **Zone vert hachuré**

La zone vert hachuré correspond à des zones de risque d'inondation par ruissellement qui peuvent être responsables d'apports latéraux importants surtout pour ceux localisés en piémonts (secteurs qui peuvent être affectés d'inondation par ruissellement au débouché des vallons secs).

En outre, le linéaire des cours d'eau, correspondant à l'axe naturel d'écoulement des eaux, a pu être identifié par approche cadastrale.

L'ensemble de ces éléments, reportés sur les documents graphiques du PLU, font l'objet des prescriptions spécifiques définies ci-dessous. Ces prescriptions viennent compléter / ou remplacer, selon les cas, les prescriptions du PLU établies pour chaque zone ou secteur concerné. En tout état de cause, ce sont les plus restrictives qui s'appliquent.

### **DANS L'AXE NATUREL D'ÉCOULEMENT DES EAUX**

Toute installation, ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf si la nécessité d'intervention est clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique ou pour des projets reconnus d'intérêt général.

La mise en œuvre de ces projets sera alors associée à la mise en place des mesures nécessaires permettant de corriger ou de compenser la dégradation potentielle de l'habitat biologique.

## **EN ZONE ROUGE**

Ce secteur présente un risque grave d'inondation. Au regard des risques connus, la ligne directrice est :

- d'interdire dans ces zones toutes constructions nouvelles ;
- de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- de réduire la vulnérabilité des constructions et des aménagements existants par des prescriptions de travaux très strictes.

De manière générale, la construction est interdite dans cette zone.

### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les remblais de quelque nature qu'ils soient, sauf si la nécessité de réaliser ces remblais est clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique ou pour des projets reconnus d'intérêt général.
- les nouvelles constructions, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 2 ci-après, et notamment la création de nouveaux logements, ainsi que les bâtiments utiles à la gestion de crise (ex : caserne de pompiers, gendarmerie, centre de secours, etc ... ),
- la création de sous-sols,
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques,
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation, changement de destination...
- les Etablissements Recevant du Publics (ERP),
- les piscines hors sols,
- l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning, ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes,
- la création ou l'extension des dispositifs de rétention des eaux pluviales visés à l'article 12 de Dispositions générales et aux articles 4 – paragraphe 3 du règlement des zones du PLU

### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- la surélévation mesurée des constructions existantes établies de plain-pied pour la création d'un niveau refuge uniquement, sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques et dans la limite de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaires ;
- l'extension des constructions (accolée ou non), limitée à 10m<sup>2</sup> d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;
- la démolition des constructions, des occupations et des utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets ;

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), des clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m minimum par rapport au terrain naturel avec des margelles au niveau du terrain naturel (les piscines hors sol sont interdites).

### **EN ZONE BLEU FONCE**

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet.

La construction y est admise sous prescriptions.

#### **Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements sensibles et ceux utiles à la gestion de crise et au maintien de l'ordre ;
- la création de sous-sols ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning, ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes ;
- les constructions, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 2 ci-après.

#### **Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **Pour les constructions existantes :**

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- 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 ;
- dans le cas où le plancher à créer ne peut être établi à 1 mètre minimum au-dessus du terrain naturel : l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (20/12/2012) pour les constructions à destination d'activités économiques et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions, sans toutefois que l'emprise au sol, après travaux, n'excède celle autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9). Les extensions

excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les nouvelles constructions;

- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du terrain naturel, à l'exclusion de toute construction,
- l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, et sans modification du libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m minimum par rapport au terrain naturel avec des margelles au niveau du terrain naturel.

**Pour les nouvelles constructions :**

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes **et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone** :

- **Niveau des planchers :**

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 1 mètre 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'accès des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Lorsque lesdits remblais ne sont pas sensiblement parallèles au sens d'écoulement des eaux, ils devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixés de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

Les remblais liés à l'assise des constructions sont interdits. Les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire largement ouvert garantissant le libre passage des eaux.

Des adaptations particulières peuvent être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

**Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et notamment la plus grande longueur des constructions ne devra pas être perpendiculaire aux cours d'eau identifiés sur les documents graphiques.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne peut être supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9) et ne doit, en tout état de cause, pas être supérieure à 30% de cette surface inondable (piscines non comprises).

**Article 11 – ASPECT EXTERIEUR**

**Clôtures :**

En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), les clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 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. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

**Article 12 - STATIONNEMENT**

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent comporter un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue et ne pas modifier le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

Le stationnement des caravanes est interdit.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens, qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

**EN ZONE BLEU CLAIR ET VERT HACHURE**

**Concernant l'enveloppe hydrogéomorphologique (zone en bleu clair)**

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens ;
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet,

La construction y est admise sous prescriptions.

**Concernant le ruissellement (zone en vert hachuré)**

La commune limitera l'urbanisation dans ces secteurs.

**Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- les établissements sensibles et ceux utiles à la gestion de crise et au maintien de l'ordre ;
- la création de sous-sols ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;
- les travaux ou constructions non autorisés dans le paragraphe ci-dessous.

**Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Pour les constructions existantes :**

- les travaux d'entretien et de gestion courante, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- 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 ;
- dans le cas où le plancher à créer ne peut être établi à 0,5 mètre minimum au-dessus du terrain naturel : l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (20/12/2012) pour les constructions à destination d'activités économiques et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions, sans toutefois que l'emprise au sol, après travaux, n'excède celle autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9). Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les nouvelles constructions;
- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du terrain naturel, à l'exclusion de toute construction,
- l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, et sans modification du libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1 m minimum par rapport au terrain naturel

**Pour les nouvelles constructions :**

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes **et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone** :

- **Niveau des planchers :**

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 0,5 mètre 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 accès des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Lorsque lesdits remblais ne sont pas sensiblement parallèles au sens d'écoulement des eaux, ils devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixés de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

Les remblais liés à l'assise des constructions sont interdits. Les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire largement ouvert garantissant le libre écoulement des eaux.

Des adaptations particulières peuvent être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

### Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne peut être supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9) et ne doit, en tout état de cause, pas être supérieure à 30% de cette surface inondable (piscines non comprises)

### Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

#### Clôtures :

En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), les clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 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. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

### Article 12 - STATIONNEMENT

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent comporter un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue et ne pas modifier le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

Le stationnement des caravanes est interdit.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens, qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

## **3 - Le risque Feux de forêt**

La commune de Bouc Bel Air est située en zone sensible aux feux de forêt.

Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), cependant certains secteurs sont concernés par ce risque. Un Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat relatif au risque Feu de Forêt a été transmis à la commune en date du 23/05/2014 (se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.b). Ce document qualifie l'aléa induit et subi Feu de Forêt sur l'ensemble du territoire de Bouc Bel Air.

Ainsi, les constructions et installations potentiellement autorisées par le Règlement du PLU pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations. (art R.111-2 du Code de l'Urbanisme)

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

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

#### **4 - Le risque Sismique**

Conformément aux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 en vigueur au 1<sup>er</sup> mai 2011, la commune de Bouc Bel Air est classée en zone de sismicité 3 (modérée) (*se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.d*).

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

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

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

- décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

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

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

#### **5 - Le risque Mouvements de terrain**

L'inventaire départemental des mouvements de terrain ainsi que la cartographie régionale de ce type d'aléa réalisés respectivement en 2005 et 2007 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ne signalent pas de phénomène du type chutes de blocs, glissement ou effondrement sur la commune de Bouc Bel Air.

Cependant, certains secteurs de la commune sont susceptibles d'être :

- affectés par des chutes de blocs ;
- affectés par des glissements de terrain ;
- karstifiés avec des localisations de cavités naturelles ;
- affectés par des phénomènes de coulées de boues.

Ces zones sont reportées sur la carte géologique d'Aix-en-Provence au 1/50 000 éditée par le BRGM et sur la carte des mouvements de terrain issue de l'étude BRGM de 2007.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mines ou carrières) réalisé par la DRIRE-BRGM en 2000 ne signale pas la présence du vide de ce type sur la commune de Bouc Bel Air.

Afin de compléter la connaissance des aléas, la commune a réalisé une étude « Cartographie du zonage des aléas Mouvements de terrains » en juillet 2011.

Cette étude a permis de définir différents niveaux d'aléas pour les 4 types de risques cités ci-dessus à savoir :

- coulée de boues
- éboulement
- effondrement karstique
- glissement de terrain

A titre informatif, il est rappelé au pétitionnaire qu'il est préférable de réaliser avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, une étude de type G11 ou G12 afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain.

L'étude Mouvement de Terrain de juillet 2011 et la cartographie correspondante sont annexées au dossier de PLU (cf Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.c).

## **6 - Le risque Retrait-gonflement d'argiles**

Les niveaux argileux, marneux et limoneux, au sens large, affleurant sur l'ensemble de la commune sont des terrains susceptibles d'être affectés par des phénomènes de retrait-gonflement d'argiles pouvant induire des tassements différentiels au droit des constructions.

Un Plan de Prévention du Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14/04/2014.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire, autorisé dans le cadre du présent règlement, devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet ( architecte, bureau d'études etc..) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

Pour toute construction, il convient de se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.d.

## **7 - Le risque technologique**

La commune de Bouc Bel Air est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines. Sept gazoducs et une canalisation d'hydrocarbures liquides traversent la commune.

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Des études de sécurité résultent 3 zones correspondant à des niveaux de danger pour chaque ouvrage de transport de matières dangereuses :

- Une zone de dangers très graves, générant des effets létaux significatifs, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir respectivement plus de 100 personnes
- Une zone de dangers graves, correspondant à l'apparition des premiers effets létaux, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie (pouvant recevoir plus de 300 personnes).
- Une zone de dangers significatifs, générant des effets irréversibles, au sein de laquelle la commune devra prendre attache de l'exploitant concerné pour définir les mesures de protection compensatoires permettant de réduire le risque de manière significative et permettre un projet compatible avec les risques existants.

Les distances de zones de dangers sont définies par les exploitants.

<i>Canalisation</i>	<i>Zone de dangers Significatifs pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>	<i>Zone de dangers graves pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>	<i>Zone de dangers très grave pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>
Gazoduc Artère de Provence 67,7 bar – Ø 600 mm	305 mètres	245 mètres	180 mètres
Gazoduc Artère de Côte d'Azur 67,7 bar – Ø 400 mm	185 mètres	145 mètres	100 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air - Aubagne 67,7 bar – Ø 400 mm	185 mètres	145 mètres	100 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air - Marseille 67,7 bar – Ø 250 mm	100 mètres	75 mètres	50 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air – Aix en Provence 67,7 bar – Ø 150 mm	45 mètres	30 mètres	20 mètres
Gazoduc Zoccola – La Malle 52 bar – Ø 125 mm	30 mètres	20 mètres	10 mètres
Gazoduc Antenne Lafarge Ciments 67,7 bar – Ø 100 mm	25 mètres	15 mètres	10 mètres
Canalisations d'hydrocarbure liquide La Mède – Puget sur Argens SPMR - Ø 400 mm	214 mètres	173 mètres	140 mètres

Les Servitudes d'Utilité Publique relatives au transport de matières dangereuses par canalisation sont annexées au dossier de PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.c).

## **Article 6 – ENTREES DE VILLE**

---

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A51,
- de soixante mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A515,
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6, classées routes à grande circulation.

Toutefois 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 ;
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Les règles d'implantation différentes fixées par l'article 6 de chaque zone sont justifiées dans le rapport de présentation qui démontre, qu'au regard des spécificités locales, 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.

Le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation a retiré la route départementale RD8n de cette nomenclature. De ce fait, la marge de recul de 75 m de l'axe de cette voie, fixée initialement par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ne s'applique plus.

## **Article 7 – ZONES DE BRUIT / CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE**

---

Sur la commune de Bouc Bel Air, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches-du-Rhône, ainsi que les modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent aux voies suivantes :

- l'autoroute A51/A515 ;
- la RD8n;
- la RD6 ;
- la RD60 ;
- la RD60a.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 relatif au classement sonore des voies ferrées RFF du département des Bouches-du-Rhône, ainsi que les modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante :

- ligne 905 000 de Lyon - Perrache à Marseille via Grenoble, entre Aix-en-Provence et Gardanne.

Dans les secteurs concernés, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique :

- sur une profondeur de 300 mètres de part et d'autres des tronçons de l'autoroute A51/A515 classés en catégorie 1, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 et 30 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD8n classés respectivement en catégorie 3 et 4, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 300, 250 et 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD6 classés respectivement en catégorie 1, 2 et 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD60 classés en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD60a classés en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres de la voie ferrée de la ligne Lyon-Perrache / Marseille via Grenoble, classée en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche.

Les bâtiments qui seront construits dans les zones de bruit établies ci-dessus devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique réglementaire découlant de l'arrêté du 30 mai 1996.

Les arrêtés préfectoraux du 19 mai 2016 et du 11 décembre 2000, ainsi que les tableaux et cartographies associées sont annexés au dossier de PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.4).

## **Article 8 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE**

---

### **8.1 Patrimoine archéologique**

Dans les zones d'intérêt historique, dont une liste non exhaustive et un repérage cartographique figurent en annexe du PLU, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive. Ainsi, 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.

Conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, un 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.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

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

Par ailleurs, par arrêté préfectoral en date du 20 février 2014, 4 zones de présomption de prescription archéologique ont été établies :

- Zone n°1 – La Malle / Porte Rouge
- Zone n°2 – Les Perroquets / Castel Régina
- Zone n°3 – Barème / Les Revenants
- Zone n°4 – Leï Morts / La Sèbe

Dans ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) situées dans ces zones.

La réalisation des travaux, objets de demande d'autorisation d'urbanisme mentionnés précédemment, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites.

La liste et la cartographie des éléments archéologiques repérés ainsi que la cartographie des zones de présomption archéologique sont annexées au PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.5).

## **8.2 Monuments historiques**

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

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

La liste et la cartographie des monuments historiques concernés sont annexées au PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.a)

## **8.3 Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'art. L123-1-5-III 2° 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, d'éléments du petit patrimoine, d'ensembles ou de sujets végétaux repérés par un symbole et un n° sur les documents graphiques.

Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine, a en outre, fait l'objet d'une fiche descriptive (Tome 1 – Dossier principal - pièce n°1 – Annexe 2).

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU au titre de l'article L.123-1-5 –III 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés). Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

#### **a) Le périmètre de protection du centre ancien**

*Au sein du périmètre de protection du centre ancien, délimité aux documents graphiques du PLU, des dispositions spécifiques sont établies concernant l'aspect extérieur des constructions (se référer à l'article 11 des zones du PLU concernées)*

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

Ces éléments doivent être conservés et mis en valeur.

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

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

Tout projet réalisé à proximité d'un élément du patrimoine identifié, ou visible depuis celui-ci, doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble et ne devra pas porter préjudice aux qualités paysagères du site.

#### **c) Les éléments remarquables du patrimoine paysager**

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

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

##### ***Les jardins remarquables et espaces libres***

Les masses boisées et les arbres les plus significatifs seront préservés

Les caractéristiques historiques des jardins remarquables devront être préservées.

Dans ces espaces seuls seront admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (gestion/limitation des risques...) sous réserve de n'induire qu'une emprise au sol limitée
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison ou de cheminement piétonnier/cycle,
- la création d'une piscine par espace libre/jardin identifié, à condition qu'aucune autre n'ait été édiflée
- la création de bassins d'ornements participant à la mise en valeur des jardins
- les annexes, dans la limite d'une annexe par unité foncière, et d'une emprise au sol maximale de 20 m<sup>2</sup>, sauf dans les secteurs concernés par un polygone d'implantation où les constructions doivent être contenues à l'intérieur de ce polygone

#### **d) Les entités paysagères**

Au sein des secteurs identifiés en tant qu'entités paysagères singulières, les constructions, installations et utilisation du sol devront être compatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur recherchés pour chaque site, détaillés à travers les fiches établies en annexe du Rapport de présentation du PLU (*se référer au Tome I – Dossier Principal - Pièce n° 1 Rapport de présentation - Annexe 3 – Entités paysagères identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU*).

#### **e) Les éléments remarquables du patrimoine écologique (ripisylves des cours d'eau)**

Les prescriptions édictées ci-après visent à garantir la préservation, la protection et la remise en état des ripisylves des cours d'eau identifiées aux documents graphiques.

Les arbres les plus significatifs devront en tout état de cause, et sauf impératif technique ou sécuritaire, être préservés.

Dans les secteurs où la ripisylve est à ce jour inexistante mais est identifiée aux documents graphiques en tant que telle, un objectif de remise en état doit être recherché. Ainsi l'intervention humaine doit y être limitée.

Le caractère naturel des ripisylves doit être préservé.

Toute mesure de déboisement/abattage des arbres est interdite.

Seuls peuvent être autorisés la coupe des arbres et végétaux permettant :

- d'assurer le fonctionnement hydraulique des cours d'eaux ou de gérer/limiter un risque (inondation, feu de forêt...)
- d'accéder aux constructions, lorsqu'aucun autre accès ne peut être envisagé, à condition que l'emprise et le nombre de ces accès soient limités au strict minimum
- de créer un bassin de rétention, à condition que le projet d'aménagement vise à la restauration d'un milieu favorable au maintien de la biodiversité

De plus, au sein des ripisylves identifiées aux documents graphiques, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.

#### **Article 9 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE**

---

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute

disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cas particulier de la reconstruction après sinistre :

La reconstruction des bâtiments peut toutefois être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

Lorsqu'un bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment (si le règlement de la zone concernée et les dispositions de l'article 5 / paragraphe 2 du présent règlement permettent ladite reconstruction) est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable (*se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*) et n'est admise que si le bâtiment a été régulièrement édifié.

---

**Article 10 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL**

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions ou au fonctionnement des services publics.

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

---

**Article 11 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT**

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sans aggravation du non-respect des dispositions du règlement du PLU).

---

**Article 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES**

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 – paragraphe 3 de chaque zone.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées aux documents graphiques du PLU.

Toutefois, les constructions, ou extension de constructions existantes (1 seule fois par construction) jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sont dispensées de la mise en place de dispositif de rétention destinés à compenser l'imperméabilisation des sols.

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>, un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Les caractéristiques techniques de ce système de dépollution sont indiquées dans le règlement de l'assainissement pluvial.

#### **Volume utile d'un dispositif de rétention des eaux pluviales**

Le volume utile d'un dispositif de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention...) calculé selon la formule indiquée dans le règlement de chaque zone, à l'article 4, correspond au volume de stockage effectif de l'eau.

En cas de réalisation d'un dispositif enterré/comblé (type bassin à puits perdu, comblé de ballast par exemple), la conservation de ce volume utile devra être assurée par, à minima, le doublement du volume de rétention (compensation du volume pris par les matériaux drainants).

#### **Article 13 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF**

---

*Les dispositions de l'article 11 propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne sont pas applicables aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que des hauteurs ou dispositifs différents sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité.*

*Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

#### **Article 14 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS**

---

Les règles spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 à L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

*Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.*

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

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

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

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

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

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

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

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

*Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.*

**Article 15– APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME**

---

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées par le présent PLU en matière d'implantation (articles 6, 7 et 8 des différent(e)s zones ou secteurs défini(e)s au PLU), d'emprise au sol des constructions (article 9), ainsi que de réglementation des espaces verts (articles 13) sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division. De ce fait, les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas, sauf indication contraire précisée au sein du règlement propre à chaque zone ou secteur.

**Article 16– OBLIGATION DE DECLARATION DES DISPOSITIFS DE PRELEVEMENT, PUIES ET FORAGES**

---

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

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



**TITRE II – LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES  
DISPOSITIONS DU REGLEMENT**



### **Abri de jardin**

Construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage de matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien et à l'usage d'un jardin ou d'un potager.

### **Accès**

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.

### **Acrotère**

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

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

### **Affouillements/excavations et exhaussements de sol**

Les affouillements/excavations et exhaussements de sol concernent respectivement tous les travaux de déblai ou de remblai réalisés sur un terrain

### **Aire de retournement**

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

### **Alignement des voies et emprises publiques**

L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public.

- Alignement actuel : alignement lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie (Emplacement Réservé – ER)
- Alignement futur : alignement projeté lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie. Dans ce cas l'élargissement est figuré sur les documents graphiques du PLU et il est repris dans la liste des Emplacements Réservés (Cf Tome 1 - Dossier principal - pièce n°4.3).

### **Annexe**

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

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

### **Arbre de haute tige**

Toute espèce d'arbre ayant plus de 7 m de haut à l'état adulte. Ces arbres seront à planter dans un volume de terre végétale suffisant pour permettre leur bon développement, soit au minimum 1,50 m x 1,50 m x 1,50 m.

### **Bâtiment**

Sont considérés comme « bâtiment », dans le présent règlement, tout type de construction close et couverte destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles ou encore touristiques).

### **Changement de destination**

Modification de l'utilisation des sols et/ou d'une construction existante entre les différentes catégories de destination établies à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

### **Clôture**

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace. L'édification ou la modification d'une clôture doit être précédée d'une déclaration préalable.

### **Construction**

Le terme « construction » englobe tous les travaux, bâtiments, ouvrages et installations (à l'exclusion des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui sont soumis soit à permis (d'aménager, de construire ou de démolir), soit à déclaration préalable. Il s'agit des bâtiments, ainsi que leurs annexes, mêmes lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, les piscines, les spas/jacuzzis, les bassins, ainsi que les ouvrages de génie civil impliquant une implantation au sol, une occupation du sous-sol, ou en surplomb du sol.

### **Construction existante légalement autorisée**

Au sein du présent règlement, une construction existante est une construction légale car :

- soit régulièrement édifiée – après obtention d'une autorisation d'urbanisme
- soit réalisée avant l'instauration du régime des autorisations d'urbanisme, instauré par la loi du 15 juin 1943 relative à l'Urbanisme

### **Coefficient d'Emprise au Sol (CES) des constructions**

Il s'agit du rapport entre l'emprise au sol des constructions (*se référer à la définition « Emprise au sol des constructions »*) et la superficie du terrain support de celles-ci.

Les Coefficients d'Emprise au Sol (CES) maximum des constructions sont fixés à l'article 9 du règlement des différentes zones définies par le PLU.

### **Débroussaillage**

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

### **Défrichement**

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

### **Desserte**

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

### **Destination des constructions**

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destination des constructions :

- Habitation : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les

résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

- Hébergement hôtelier : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).
- Bureaux : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organisme publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. *article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme*), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux. Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination « bureau » car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.
- Commerce : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale. Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».
- Artisanat : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Industrie : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerce et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.
- Entrepôt : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers.

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :
  - les équipements d'infrastructure qui recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication, voirie, assainissement, traitement des déchets...).
  - les équipements de superstructure qui recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général, tels que : équipements scolaires/universitaires, culturels, sanitaires, sociaux et hospitaliers, crèches et garderies, établissements sportifs à caractère non commercial, établissements pénitentiaires, lieux de culte, salles/parcs d'exposition, de conférence, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs municipaux, communautaires, départementaux, régionaux et nationaux...

Un équipement d'intérêt collectif peut être privé ou avoir une gestion privée.

- Exploitation agricole ou forestière : l'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon le type de culture.

#### **Egout du toit**

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

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

#### **Encorbellement**

Un ouvrage ou une construction est dit(e) en encorbellement lorsqu'il(elle) est réalisé(e) en saillie d'un plan vertical (mur, façade...) sans appui au sol.

#### **Emplacement Réservé (ER)**

Terrains, bâtis ou non, réservés à l'aménagement / à la création de voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux équipements publics ainsi qu'aux espaces verts (R.123-11-d du Code de l'Urbanisme).

Toute construction est interdite sur ces terrains.

Les ER sont figurés sur les documents graphiques du PLU et leur liste est dressée en pièce n°4.3 (cf Tome 1 - Dossier principal du PLU). Cette liste indique, pour chaque ER, sa destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

#### **Emprise au sol des constructions**

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

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises inférieurs à 2 m<sup>2</sup> sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Dans le présent règlement, sont également exclus de l'emprise au sol des constructions : les bassins des piscines non couvertes, ainsi que les terrasses extérieures non couvertes de

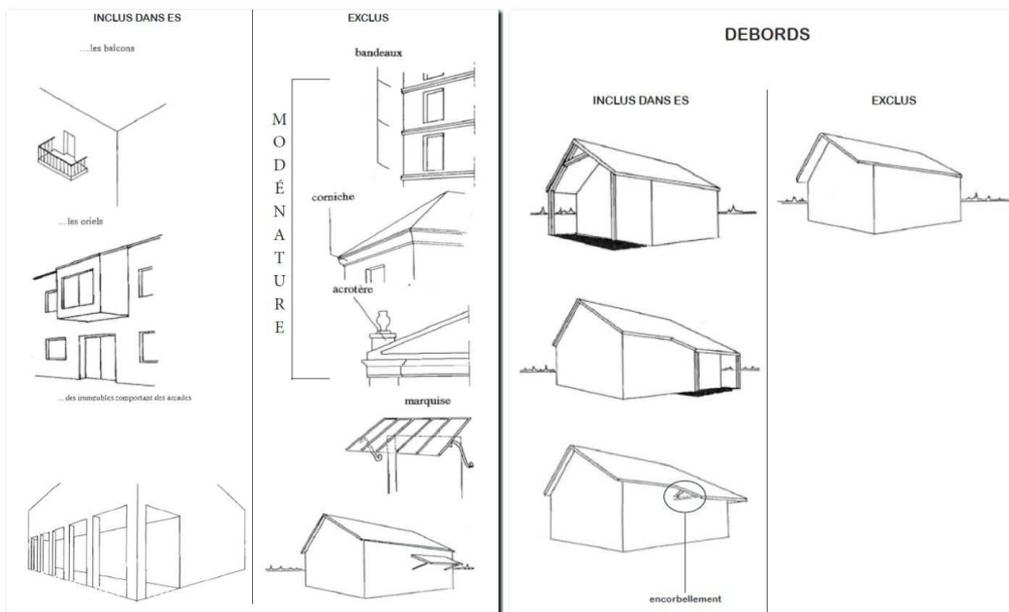
plain-pied réalisées au niveau du terrain naturel (ou dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 40 cm).

Au sein des zones identifiées au titre des risques Inondation et Ruissellement (*se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*), pour les constructions nécessitant une surélévation, les terrasses réalisées au niveau du premier plancher des constructions sont comptabilisées dans l'emprise au sol de celles-ci.

L'emprise au sol des constructions comprend notamment :

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

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



### Emprise publique

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

### Espace Boisé Classé (EBC)

Conformément à l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, ainsi qu'à des plantations d'alignement.

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

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

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R.130-1 du Code de l'Urbanisme.

### **Espaces libres**

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

### **Espaces préservés à l'état naturel**

Il s'agit des espaces naturellement végétalisés / boisés et non impactés/modifiés par un projet de travaux ou de construction.

### **Espaces verts de pleine terre végétalisés**

Dans certaines zones du PLU, le présent règlement impose qu'un pourcentage minimum du terrain d'assiette d'une construction soit conservé en espace(s) vert(s) de pleine terre végétalisé(s). Ces derniers comprennent les espaces, parcs et jardins, non imperméabilisés et végétalisés/plantés, ainsi que les bassins de rétention, à condition qu'ils soient végétalisés/paysagers. Au sein de ces espaces, aucun sous-sol ne peut être réalisé.

### **Faîtage**

Point le plus haut d'une toiture à pan(s) incliné(s) d'une construction.

### **Habitation Légère de Loisirs (HLL)**

Conformément aux dispositions des articles L.111-31 et suivants du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping régulièrement créés, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20% du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

### **Hauteur maximale des constructions**

A - La hauteur maximale des constructions à l'égout du toit, définie à l'article 10 de certaines zones du présent règlement, se mesure de la manière suivante :

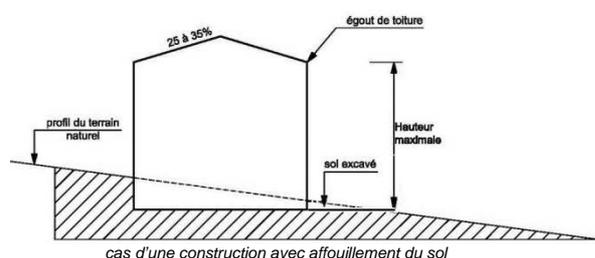
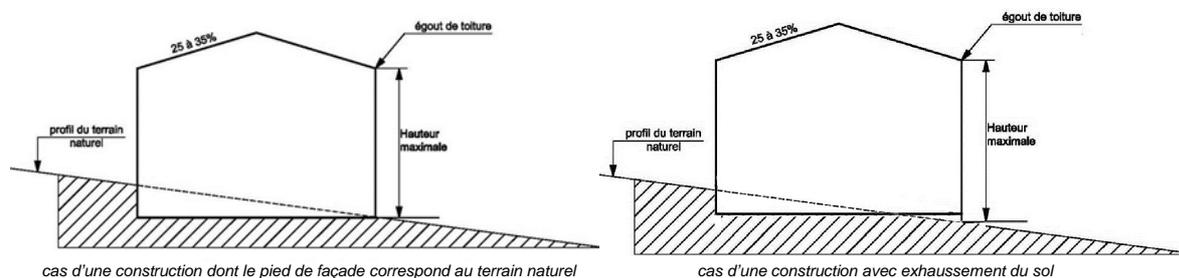
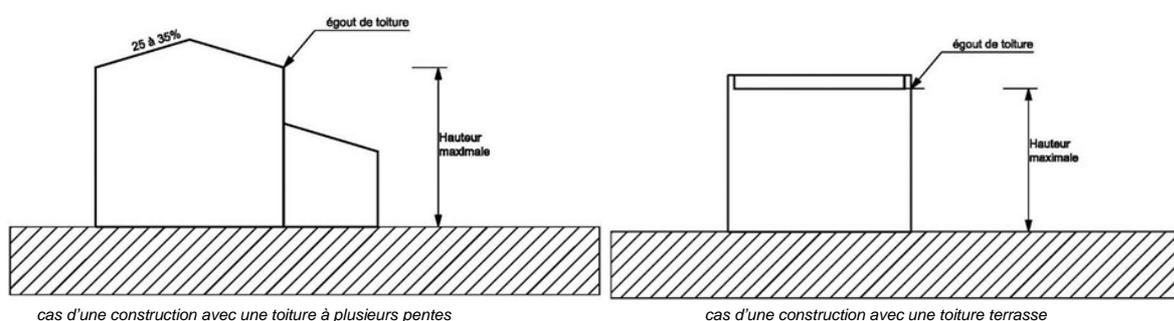
*Cas d'une construction recouverte d'une toiture en pente* : la hauteur maximale est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'à l'égout du toit, ce dernier étant considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Dans ce cas, cette hauteur maximale ne se mesure pas sur un mur pignon.

*Cas d'une construction recouverte d'une toiture plane ou d'une toiture-terrasse* : la hauteur maximale est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'au point bas de l'acrotère.

Au-dessus du plafond de hauteur à l'égout du toit défini précédemment, seuls peuvent être édifiés, sous réserve du respect des dispositions de l'article 11 de la zone concernée :

- les toitures composées d'un (ou plusieurs) pan(s) incliné(s), s'appuyant sur l'égout de toiture. Dans ce cas :
  - le(s) pan(s) incliné(s) doivent présenter une pente comprise entre 25% et 35%.
  - la hauteur maximale de la construction mesurée au faîtiage ne peut excéder la hauteur maximale définie à l'égout du toit augmentée de 3 mètres.
- les dispositifs et aménagements des toitures végétalisées, dans la limite d'une hauteur de 0,70 m.
- les acrotères liés et nécessaires aux toitures planes, toitures-terrasses ou toitures végétalisées
- les garde-corps des terrasses accessibles dans la limite d'une hauteur de 1,20 m.
- les éléments techniques, tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,...), avec une hauteur en adéquation avec leurs nécessités techniques.



B- La hauteur maximale des constructions, définie à l'article 7 de certaines zones du présent règlement, est la hauteur mesurée, en tout point des façades, à partir du terrain naturel (avant d'éventuels exhaussements du sol et après d'éventuels affouillements), jusqu'au point le plus haut de la construction

Par ailleurs, pour l'application des dispositions des articles 7 et 10 des différentes zones du présent Règlement :

1 - Sur les terrains en pente, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser un plan parallèle au terrain naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur maximale définie précédemment.

2 - Cas particulier des zones inondables (se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement) : pour le calcul de la hauteur maximale des constructions, le niveau du premier plancher surélevé imposé (1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction en zone bleue foncé et 0,5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction en zones bleu clair et vert hachuré) se substitue au niveau du terrain naturel.

Dans certaines zones du présent règlement, une hauteur maximale au faîtage peut également être établie.

### **Installation Classée pour le Protection de l'Environnement (ICPE)**

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

### **Limites séparatives**

- Limite latérale  
Les limites latérales d'un terrain sont celles qui ont un contact avec une voie publique (ou, le cas échéant, privée) ou une emprise publique.
- Limite de fond de parcelle  
Les limites de fond de parcelle sont celles qui ne remplissent pas la condition requise pour être regardées comme « latérales ». Elles sont, le plus souvent, situées à l'opposé de la voie.

Lorsque le règlement impose une distance minimale en fond de parcelle, cette distance doit être calculée par rapport à la limite de parcelle qui est située à l'opposé de la voie.

### **Lotissement**

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

### **Logements Locatifs Sociaux (LLS)**

Les Logements Locatifs Sociaux, retenus pour l'application du présent règlement (se référer à l'article 4 des présentes dispositions générales et à l'article 2 du règlement des zones concernées) sont ceux définis par l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbains, à savoir :

- les logements locatifs appartenant aux organismes HLM, à l'exception de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ;

- les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitation ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article 185 du code de la famille et de l'aide sociale. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret.

### Mur de soutènement

Mur soutenant les terres par rapport au terrain naturel existant. Le mur de soutènement soutenant des remblais est considéré comme une clôture lorsqu'il est implanté à l'alignement des voies publiques ou privées, à l'alignement des emprises publiques ou en limite séparative.

### Opération d'ensemble

Lotissement ou construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis d'aménager, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté...).

### Piquetage

Un piquetage autour des piscines peut être matérialisé par des mâts ou perches, par exemple.

Dans les zones inondables ces repères, obligatoires, seront conçus pour être bien visibles et alerter les intéressés du danger potentiel induit à la présence de piscine(s).

*Caractéristiques du balisage d'une piscine :*



Piscine privée équipée d'une barrière de sécurité



Les piquets délimitent l'emprise au sol de la piscine lorsque le niveau de l'eau dépasse la barrière

Source : <http://www.vendee.gouv.fr/IMG/pdf/Fiche07-Piscine-non-couverte.pdf>

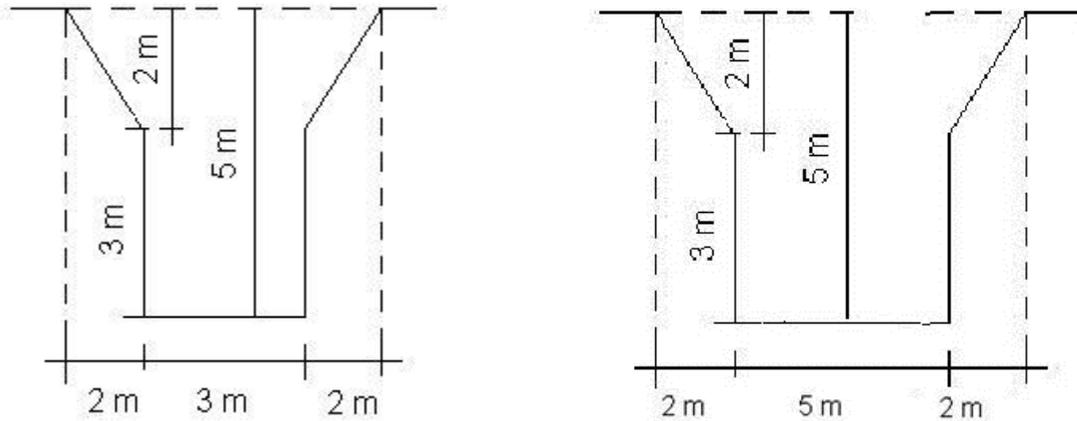
### Place Privative Non Close (PPNC)

Une Place Privative Non Close (PPNC) désigne une aire de stationnement située sur l'unité foncière support d'une construction ou d'une installation, mais non clôturée.

Il est précisé que les PPNC à créer sont distinctes et s'ajoutent aux places de stationnement à créer liées aux constructions (se référer à la définition « Stationnement »)

1 PPNC / 1 place

2 PPNC / 2 places



### **Pleine terre**

Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si :

- sous sa surface il ne comporte aucune construction, hormis le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales) ;
- il peut recevoir une végétation herbacée, arbustive ou arborée.

Les aires de stationnement et leurs accès sont exclus des surfaces de pleine terre sauf s'ils sont non imperméabilisés, végétalisés et aménagés sur des espaces de pleine terre (sans ouvrages ou constructions souterrain(ne)s)

### **Recul**

On appelle recul, une zone inconstructible, dont la distance est mesurée horizontalement en tout point d'une construction, soit jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques, soit jusqu'à la limite séparative.

### **Réseau public de distribution d'eau potable**

Le réseau public de distribution d'eau potable est le réseau d'eau potable géré par la commune ou son délégataire.

### **Résidences mobiles ou démontables**

Sont regardés comme des résidences mobiles ou démontables les véhicules terrestres ou structures habitables destinés à une occupation permanente, temporaire ou saisonnière.

Ces résidences sont qualifiées de « mobiles » si elles conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le Code de la Route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des résidences mobiles ou démontables, quelle qu'en soit la durée, est interdite en dehors des terrains aménagés à cet effet et dûment autorisés.

Les résidences mobiles ou démontables peuvent toutefois être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif de ce type de résidences et de résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules autorisés, ainsi que dans les bâtiments et les remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (articles R.111-37 à 40 du Code de l'Urbanisme).

### **Services publics**

Activités d'intérêt général, gérées par ou pour le compte d'une personne publique.

### **Stationnement**

L'article 12 de certaines zones du présent règlement établit les obligations à respecter en matière de stationnement.

Sur chaque terrain, dans le cadre de tout projet de construction, ainsi qu'en cas de changement de destination d'une construction existante (pour le surplus de stationnement requis), des surfaces suffisantes doivent être réservées/aménagées en dehors des voies de circulation et des emprises publiques :

- pour le stationnement des véhicules des habitants, du personnel, des visiteurs et des usagers.
- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement des véhicules de livraison et de service.
- pour les éventuelles rampes d'accès et aires de manœuvre nécessaires à l'usage des surfaces précédemment mentionnées, dans des conditions normales d'utilisation.

Un nombre minimal de places de stationnement à créer est éventuellement établi, selon les catégories de constructions autorisées dans chaque zone. Si l'application des dispositions de l'article 12 de la zone correspondante ne conduit pas, pour la quantité de places de stationnement à créer, à un nombre entier, il sera systématiquement retenu le nombre immédiatement supérieur.

La superficie à prendre en compte pour une place de stationnement doit être adaptée à la vocation des constructions et installations auxquelles la place est liée et conforme à la réglementation en vigueur.

Les places de stationnement à créer :

- doivent être aménagées sur le terrain même de l'assiette du projet ou de la construction.
- seront, autant que possible réalisées en sous-sol ou intégrées à la(aux) construction(s). Dans certaines zones du PLU, un pourcentage minimum des places à créer est imposé dans ces caractéristiques.

Toutefois, conformément aux dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire aux obligations imposées en matière de stationnement, il peut être tenu exceptionnellement quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- d'un contrat de concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation, situé à proximité de l'opération
- de l'acquisition de places dans un parc de stationnement privé existant ou en cours de réalisation, répondant aux mêmes conditions

Lorsqu'une place de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public ou dans un parc de stationnement privé, au titre des dispositions du paragraphe précédent, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation d'urbanisme.

### **Surface imperméabilisée**

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

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

La définition de la Surface de Plancher est fixée par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme :

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

- 1° des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre;
- 4° des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du Code de la Construction et de l'Habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

### **Terrain naturel**

Il s'agit du niveau de sol existant préalablement à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant un terrain, avant la réalisation d'éventuels affouillements et exhaussements de sol.

### **Unité foncière ou tènement foncier**

Une unité foncière est un îlot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision, comme défini en Conseil d'Etat.

### **Voies**

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

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

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

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

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



### **TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

### RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### Caractère de la zone

Cette zone correspond au centre ancien et ses abords ainsi qu'aux hameaux historiques de Bouc Bel Air inclus en zone urbaine dont il convient de préserver le caractère. L'urbanisation est dense et les constructions généralement continues à l'alignement des voies.

Il s'agit d'une zone mixte, à vocation principale d'habitat, d'équipements publics ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage. En tant que pôle de centralité, le commerce de proximité et l'activité artisanale y sont particulièrement encouragés au niveau du centre ancien

Elle comprend :

- un secteur "UAa" qui correspond aux abords du centre ancien, de densité relativement soutenue mais de hauteur moindre.
- un secteur UAh qui correspond aux anciens hameaux inclus en zone urbaine

Les secteurs UAa et UAh localisés respectivement au centre-village et au niveau des quartiers Plan Marseillais-Violesi sont concernés par une OAP (*se référer au Tome 1 - Dossier principal - pièce n°3*).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article UA 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UA, y compris dans les secteurs UAa et UAh, sont interdits:**

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les constructions à destination d'industrie ;
- les constructions à destination d'entrepôt et de dépôts de toute sorte, en dehors de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage, permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- au sein des linéaires commerciaux à préserver identifiés aux documents graphiques du PLU :
  - le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée
  - le changement de destination des locaux en rez-de-chaussée, pour une destination autre que le commerce ou les équipements nécessaires aux services publics
- dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

**Dans le secteur UAh, sont également interdits :**

- les nouveaux commerces

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

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UA 1.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30% à minima, de cette surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales)

- Une partie de la zone est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) : en conséquence les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de cette OAP (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*)
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

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

---

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

#### *De plus, dans les secteurs UAh :*

La création de nouveaux accès sur la RD8n est interdite, sauf précision apportée dans l'OAP « quartier Plan-Marseillais – Violesi » (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*).

#### **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour (*se référer au Titre II du présent règlement*) et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'extrémité de l'impasse se situe dans le prolongement d'une unité foncière non bâtie, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

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

### **1. Eau potable**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

### **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

#### **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination nécessite une alimentation en électricité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### **Article UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

##### **Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAh :**

Lorsqu'une marge de recul est portée aux documents graphiques du PLU, les constructions doivent être édifiées au droit de la marge de recul, ou au-delà.

Les bassins des piscines ne sont pas soumis aux règles édictés ci-après. Leur implantation respectera toutefois une marge de recul de 2 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

##### **Dans la zone UA et le secteur UAh :**

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques
- soit dans l'alignement des constructions existantes, afin notamment de réaliser une continuité avec les immeubles voisins

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

Les constructions doivent être implantées :

- soit dans l'alignement des constructions existantes afin de réaliser une continuité avec les immeubles voisins
- soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques dans les autres cas.

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

##### **Dans la zone UA, y compris les secteurs UAa et UAh :**

Les règles d'implantation du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines, qui doivent néanmoins respecter un recul de 2 m minimum par rapport aux limites séparatives.

##### **Dans la zone UA et le secteur UAh :**

1. Dans une bande de 15 mètres mesurée à partir de l'alignement des voies et emprises publiques ou de l'alignement formé par les constructions existantes, les constructions doivent être implantées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus ou de la bande construite si, à la date d'exécution du PLU les immeubles existants ont une profondeur inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent :
  - a. soit jouxter la limite séparative, si leur hauteur totale des constructions en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage sur cette limite ou si les nouvelles constructions s'adosent à une construction existante implantée en limite séparative sur le fond voisin (dans ce cas le gabarit des nouvelles constructions sera limité à celui de la construction voisine existante)
  - b. soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions (débords de toit et balcon compris) au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.

**Dans le secteur UAa:**

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum de la limite séparative.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2\text{m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .
3. L'implantation en limite séparative est également possible pour les nouvelles constructions qui s'adosent à une construction existante implantée en limite séparative sur le fond voisin. Dans ce cas, le gabarit des nouvelles constructions sera limité à celui de la construction voisine existante.

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

Non règlementé.

**Article UA 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » - Titre II du présent règlement*

**Dans la zone UA :**

Non règlementé.

**Dans le secteur UAa :**

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 40%.

**Dans le secteur UAh:**

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65%.

**Article UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

**Dans la zone UA :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de nouvelles constructions en limite séparative s'adossant à un bâtiment existant sur le fond voisin (mentionnées à l'article UA 7), la hauteur de ces nouvelles constructions est limitée à celle dudit bâtiment existant.

**Dans les secteurs UAa et UAh :**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

Dans le cas de nouvelles constructions en limite séparative s'adossant à un bâtiment existant sur le fond voisin (mentionnées à l'article UA 7), la hauteur de ces nouvelles constructions est limitée à celle dudit bâtiment existant.

**Article UA 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

**1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

Les dispositions architecturales anciennes en place comme l'enduit frotassé fin, les bandeaux, corniches, gènoises, les menuiseries anciennes (portes, fenêtres et volets), les compositions de façade avec plus de plein que de vide et des ouvertures plus hautes que larges, devront être conservées.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès, doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

## **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

## **4. Clôtures**

### ***a. Clôtures sur voies et emprises publiques***

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

### ***b. Clôtures en limites séparatives***

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

## **5. Dans le périmètre de protection du village reporté aux documents graphiques**

Les dispositions édictées aux alinéas précédents s'appliquent.

Par ailleurs :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants notamment pour ce qui concerne leur composition, leurs teintes, leurs matériaux et leurs détails architecturaux.

Les toitures doivent être à deux pans maximum, sauf configuration de plan exceptionnelle, et devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%. Elles peuvent être à un pan ou traitées en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel / bâti.

## **6. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## Article UA 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

### 1. Nombre de places de stationnement à créer

#### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### ***Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UAa :***

##### Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

1 place de stationnement par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée, avec un minimum de 1 place par logement.

##### Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC) est exigée pour tout nouvel accès créé.

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

##### Place(s) de stationnement liée(s) à la (aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et 1 place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

##### Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

#### **b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation et au commerce:**

##### ***Dans l'ensemble de la zone, hormis le secteur UAa :***

1 place de stationnement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

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

1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### **c. Pour les constructions destinées au commerce:**

Non réglementé.

## 2. Stationnement des deux roues

### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

### **b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux et commerces :**

Pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

### **c. Pour les constructions à destination de bureaux :**

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5% de la surface de plancher.

## 3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privées liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement de véhicule destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les bâtiments à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

## Article UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

### **De plus, dans le secteur UAa :**

35% minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés ou préservés à l'état naturel.

### **De plus, dans le secteur UAh :**

10% minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **Article UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.





## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB**

### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### ***Caractère de la zone***

Il s'agit d'une zone urbaine de densité soutenue, mixte, à vocation principale d'habitat collectif, d'équipements publics, ainsi que d'activités et de services compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage.

Une partie de la zone, située entre le noyau villageois et les Terres Blanches, est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'urbanisation y est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de cette l'OAP.

La zone UB comprend un secteur UBa, correspondant au quartier Bel Ombre, destinée à accueillir de l'habitat et des équipements publics uniquement. Ce secteur est également couvert par une OAP. L'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opération d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de cette OAP.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Article UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### **Dans la zone UB, y compris le secteur UBa :**

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte en dehors de ceux liés et nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

#### **Dans le secteur UBa, sont également interdits :**

- les commerces

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

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UB 1.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30% à minima, de cette surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (*se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales*).
- Une partie de la zone UB, située entre le noyau villageois et les Terres Blanches, ainsi que le secteur UBa sont tous deux couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). En conséquence les projets devront être compatibles avec les principes édictés au sein de ces OAP (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*).
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I -

Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent

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

---

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

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des accès devra être compatible avec les principes édictés dans l'OAP.

#### **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des voiries et des axes de déplacements doux devront être compatibles avec les principes édictés dans l'OAP.

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

### **1. Eau potable**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

### **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

#### 4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### Article UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

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

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
2. De plus, dans la partie de zone UB couverte par l'OAP « quartier Centre Ville », les implantations des constructions doivent être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP concernant l'ancrage des façades.
3. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes précédents du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

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

1. Toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum de la limite séparative.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2\text{m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .
3. De plus, dans la partie de zone UB couverte par l'OAP « quartier Centre Ville », les implantations des constructions doivent être compatibles avec les principes édictés au sein de l'OAP concernant l'ancrage des façades.
4. Au sein du secteur UBa : nonobstant la règle établie à l'article 14 du Titre I / Dispositions générales du présent règlement, les règles d'implantation imposées ci-avant peuvent être appréciées au regard de l'ensemble du projet. De ce fait, les dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer.
5. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes précédents du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale 4 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes.

## **Article UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement*

### **Dans la zone UB :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 40%.

### **Dans le secteur UBa :**

Non règlementé.

## **Article UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

## **Article UB 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

## **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

## **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

## **4. Clôtures**

### ***a. Clôtures sur voies et emprises publiques***

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m. Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

### ***b. Clôtures en limites séparatives***

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant potentiellement ces clôtures.

## **5. Dans le périmètre de protection du village reporté aux documents graphiques**

Les dispositions édictées aux alinéas précédents s'appliquent.

Par ailleurs :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants notamment pour ce qui concerne leur composition, leurs teintes, leurs matériaux et leurs détails architecturaux.

Les toitures doivent être à deux pans maximum, sauf configuration de plan exceptionnelle, et devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%. Elles peuvent être à un pan ou traitées en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel / bâti.

## **6. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## Article UB 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

### 1. Nombre de places de stationnement à créer

#### **a - Pour les constructions à destination d'habitation :**

##### Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

##### Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

#### **b - Pour les constructions à destination de bureaux :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

#### **c - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).

#### **d - Pour les constructions à destination de restauration :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.

#### **e - Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier-restauration :**

Il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer.

#### **f - Pour les constructions à destination d'artisanat :**

1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

#### **g - Pour les constructions à destination de commerce :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

***h - Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :***

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

**2. Stationnement des deux roues**

- a. Pour les constructions à destination d'habitation:** les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux :** pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- c. Pour les constructions à destination de bureaux :** lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

**3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique**

Les aires de stationnement des véhicules privatives liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux, seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

**Article UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

**De plus, dans la zone UB :**

35 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espace(s) vert(s) de pleine terre végétalisés ou préservés à l'état naturel.

Au sein de la partie de zone UB concernée par une OAP, la localisation des jardins/espaces verts et les aménagements paysagers qui seront projetés devront être compatibles avec les indications précisées dans l'OAP.

**De plus, dans la partie de zone UB et dans le secteur UBa, tous deux concernés par une OAP :**

Les projets devront être compatibles avec les indications précisées au sein de chaque OAP en matière de création/préservation d'espaces verts.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATIONS DU SOL***

---

#### **Article UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet

## **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC**

### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### ***Caractère de la zone***

La zone UC est composée d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire, pouvant accueillir des équipements publics ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.

Elle comprend :

- des secteurs UCa, UCb, UCc de densité moindre présentant des enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel ;
- un secteur UCz spécifique au niveau du lotissement des Vergers (ancienne ZAC).

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article UC2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- les nouveaux commerces ;
- dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

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

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UC 1
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30% à minima, de cette surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (*se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales*)
- Les commerces et activités de service existants peuvent faire l'objet d'extensions mesurées dans le respect des dispositions fixées aux articles UC3 à UC13.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article UC 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

La création de nouveaux accès sur la RD8n et le chemin de la Transhumance est interdite.

#### 2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### Article UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

Cas particulier du « Clos des Pins » inclus en zone UCb : Toute construction qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif

d'eau potable de l'ASL « Le Clos des Pins », alimenté par un système de potabilisation agréé par l'ARS.

## **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduelles provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, cours d'eau ou réseaux pluviaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

## **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

## **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle, dont la destination nécessite une alimentation en électricité, doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### **Article UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
2. La règle d'implantation telle que visée à l'alinéa précédent du présent article ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

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

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum des limites séparatives.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2\text{m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .
3. Dans le secteur UCz, les constructions peuvent être édifiés en limite séparative à condition d'être adossées à une construction voisine et que leur hauteur, sur la limite séparative, ne dépasse pas 4 m. Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (balcons compris) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
4. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes précédents du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
5. Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

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

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées de

telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale 4 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes.

#### **Article UC 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.*

##### **Dans la zone UC :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

##### **Dans les secteurs UCa et UCz :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20%.

##### **Dans le secteur UCb :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15%.

##### **Dans le secteur UCc :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 10%.

#### **Article UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

#### **Article UC 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

##### **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

### **4. Clôtures**

#### ***a. Clôtures sur voies et emprises publiques***

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans la zone UC : Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc : elles seront doublées d'une haie végétale. Il est également recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

#### ***b. Clôtures en limites séparatives***

Dans la zone UC et le secteur UCz :

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant potentiellement ces clôtures.

Dans les secteurs UCa, UCb et UCc :

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

### **5. Dans le périmètre de protection du village reporté aux documents graphiques**

Les dispositions édictées aux alinéas précédents s'appliquent.

Par ailleurs :

Les façades doivent être traitées en harmonie avec les bâtiments environnants notamment pour ce qui concerne leur composition, leurs teintes, leurs matériaux et leurs détails architecturaux.

Les toitures doivent être à deux pans maximum, sauf configuration de plan exceptionnelle, et devront avoir une pente comprise entre 25% et 35%. Elles peuvent être à un pan ou traitées en terrasse si elles sont justifiées par une intégration au site et à l'environnement naturel / bâti.

## 6. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

### Article UC 12 – STATIONNEMENT

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

#### 1. Nombre de places de stationnement à créer

##### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Place(s) de stationnement liée(s) à la (aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

##### **b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

#### 2. Stationnement des deux roues

**a. Pour les constructions à destination d'habitation :** les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux :** pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- c. Pour les constructions à destination de bureaux :** lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

### **3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique**

Les aires de stationnement des véhicules privées liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux, seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

#### **Article UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

#### **De plus, dans la zone UC :**

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

#### **De plus, dans le secteur UCa :**

55 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

#### **De plus, dans le secteur UCb :**

60 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

#### **De plus, dans le secteur UCc :**

70 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**De plus, dans le secteur UCz :**

55 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article UC7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- Dans les secteurs UCa, UCb et UCc : en dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## **CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE**

### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### ***Caractère de la zone***

---

La zone UE est une zone à vocation d'activités économiques.

Elle comprend :

- un secteur UEa exclusivement dédié au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroute.
- un secteur UEb exclusivement dédié aux activités artisanales et aux bureaux
- un secteur UEc exclusivement dédié aux activités commerciales et de services de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration et aux bureaux
- un secteur UEd exclusivement dédié aux activités artisanales, aux entrepôts et aux bureaux
- un secteur UEI correspondant au site Décathlon Village dans lequel ne sont autorisés que les activités de sports et de loisirs, ainsi que les commerces, la restauration, les bureaux et les services liés à ces activités de sports et de loisirs.
- un secteur UEs à vocation d'équipements collectifs, de type sanitaire et social uniquement

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article UE 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans l'ensemble de la zone UE, y compris les secteurs qui composent celle-ci, sont interdits :**

- Le stationnement isolé de caravanes ;
- Les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- Les carrières ;
- Les nouvelles constructions à destination d'habitation et les extensions des habitations existantes ;
- Le changement de destination des constructions à vocation d'activité, en habitations
- Les piscines, sauf dans le secteur UEI Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

**Dans la zone UE, hormis les secteurs qui la composent, sont également interdits :**

- Les nouveaux commerces,
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergements hôteliers et de restauration,
- Les constructions et installation destinées aux activités de sports et de loisirs,
- Les équipements collectifs de type sanitaire et social

**Dans le secteur UEa, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée au fonctionnement et à l'exploitation des aires d'autoroutes

**Dans le secteur UEb, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée aux activités artisanales et aux bureaux

**Dans le secteur UEc, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée aux activités commerciales de proximité, à l'hébergement hôtelier, à la restauration ou aux bureaux

**Dans le secteur UEd, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée aux activités artisanales, aux bureaux, ou à la fonction d'entrepôt
- Toute nouvelle construction au sein de la zone non aedificandi établie aux documents graphiques du PLU. Seuls les aménagements paysagers, ainsi que l'aménagement d'aires de stationnement de véhicules y sont autorisés.

**Dans le secteur UEI, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée aux activités de sports et de loisirs ainsi qu'aux commerces, à la restauration, aux bureaux et aux services liés à ces activités de sports et de loisirs.

**Dans le secteur UEs, sont également interdits :**

- Toute construction et installation non destinée aux équipements collectifs dans le domaine de la santé ou aux bureaux nécessaires et directement rattachés à leur fonctionnement

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'entrent pas dans le champ des interdictions listées ci avant. Ainsi elles sont autorisées dans l'ensemble de la zone UE, y compris les secteurs qui composent celle-ci.

## **Article UE 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les constructions et installations non interdites à l'article 1 et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées, à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage notamment lorsque l'activité est limitrophe à une zone destinée essentiellement à l'habitat et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article UE 1
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du « TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

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

---

### **Article UE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

De plus, dans les secteurs UEb et UEc :

La création de nouveaux accès sur la RD8n est interdite sauf précision apportée dans l'OAP « quartier Plan-Marseillais – Violesi ».

De plus, dans le secteur UEd :

La création de nouveaux accès sur la RD6 est interdite.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **Article UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### 4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### Article UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

#### Article UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul et zone non aedificandi portées aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

#### Article UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf zone non aedificandi portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) peuvent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque cette dernière est commune avec une autre unité foncière incluse en zone UE
- soit à une distance de 5m minimum, mesurée en tout point de la construction à la limite séparative la plus proche.

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

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

Non règlementé.

#### **Article UE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.*

##### **Dans la zone UE :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65% de la superficie du terrain support de projet.

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

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 35%.

##### **Dans les secteurs UEb et UEc:**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50%.

##### **Dans le secteur UEd:**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 65%

##### **Dans le secteur UEI :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

##### **Dans le secteur UEs :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 45%.

#### **Article UE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

##### **Dans la zone UE et dans les secteurs UEa, UEd et UEs :**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 10 mètres à l'égout du toit.

##### **Dans les secteurs UEb et UEc :**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

## **Dans le secteur UEI :**

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser la cote NGF 215,00, ni 10 mètres à l'égout du toit.

## **Article UE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

### **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

### **4. Clôtures**

#### **a. Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagnée d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans le secteur UEI : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

**b. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.  
Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

De plus, dans le secteur UEI : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

**5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU**

Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.

**Article UE 12 – STATIONNEMENT**

Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement

**1. Nombre de places de stationnement à créer**

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC) est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

**a. Pour les constructions à destination de bureaux :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

**b. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier :**

1 place de stationnement ou de garage par chambre (ou appartement dans le cas des résidences de tourisme).

**c. Pour les constructions à destination de restauration :**

1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la salle de restaurant.

**d. Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier-restauration :**

Il n'y a pas cumul des règles s'appliquant aux hôtels et aux restaurants. Il convient d'appliquer la règle imposant le plus grand nombre de place de stationnement à créer.

**e. Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

Pour les projets pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre leur surface et le nombre d'employés et de visiteurs, les aires de stationnement à aménager pourront être adaptées mais devront satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.

**f. Pour les constructions à destination de commerce :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

**g. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :**

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

**2. Stationnement des deux roues**

**a. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux :** pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**b. Pour les constructions à destination de bureaux :** lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

**3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique**

Pour les bâtiments à destination de bureaux, les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

20% des places seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

**Article UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal .

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

**De plus, dans la zone UE et le secteur UEd:**

10 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**De plus, dans le secteur UEa :**

40 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**De plus, dans les secteurs UEb et UEc :**

25 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**De plus, dans le secteur UEI :**

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**De plus, dans le secteur UEs :**

30 % minimum de de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus, dans le secteur UEI : les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

**Article UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

**TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

### RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### Caractère de la zone

La zone 1AU est composée d'un tissu à vocation principale d'habitat de typologie majoritairement pavillonnaire, pouvant également accueillir des équipements publics ainsi que des activités compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et sans nuisances excessives pour le voisinage, telles que bureaux, services, activités artisanales, restauration et hébergement hôtelier. Cette zone n'a pas vocation à accueillir de nouveaux commerces.

Elle comprend :

- un secteur 1AUC composé d'un tissu urbain à dominante d'habitat pavillonnaire
- des secteurs 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc de densité moindre présentant des enjeux environnementaux/paysagers particuliers et/ou exposés à un risque naturel.  
L'urbanisation de ces secteurs ne pourra être autorisée qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à leur fonctionnement. En attendant, seule une évolution mesurée des constructions existantes peut être autorisée, sous certaines conditions.

des secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4, destinés à recevoir un tissu urbain plus structuré à vocation principale d'habitation.

Ces secteurs sont couverts par des OAP. L'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, dans le respect des principes édictés au sein de ces OAP.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 1AU 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :**

- les occupations et utilisations du sol incompatibles avec le caractère de la zone défini ci-dessus ;
- les installations classées et les constructions à destination d'artisanat, autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôt et de dépôts de toute sorte ;
- le stationnement isolé de caravanes ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage permanents ou saisonniers ;
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir ;
- les carrières ;
- les nouveaux commerces ;
- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

#### **De plus, dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2 , 1AUD-3 et 1AUD-4:**

- les constructions à destination artisanale
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier et de restauration

### **Article 1AU 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :**

- Les constructions et installations à destination d'artisanat et les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à condition qu'elles soient liées ou compatibles avec le fonctionnement de la zone, qu'elles ne présentent pas de nuisances pour le voisinage, et que le volume ainsi que l'aspect extérieur des constructions et installations soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions non interdites à l'article 1AU 1.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.
- 

#### **2. De plus, dans les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc :**

- Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1AU 1 ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à ces secteurs.

- Toutefois, dans l'attente de la réalisation de ces réseaux et équipements, peuvent être autorisés :
  - les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
  - l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
    - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
    - sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes
    - sans excéder l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 1AU 9.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 30% à minima, de cette surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (*se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales*).

### **3. De plus, dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2 et 1AUD-3 :**

Les constructions qui ne sont pas interdites à l'article 1AU 1 sont admises sous réserve :

- de la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitation portant sur l'intégralité du secteur
- d'une compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces secteurs (*se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*)
- que 65% de la surface de plancher, à minima, soient dédiés au logement locatif social en secteur 1AUD-1
- que 30% à minima, de la surface de plancher et 50% à minima du nombre total de logements, soient affectés au logement locatif social (*se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales*) en secteur 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4.

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

---

### **Article 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des accès devra être compatible avec les principes édictés au sein de celle-ci.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des voiries et des axes de déplacements doux devront être compatibles avec les principes édictés au sein de celle-ci.

## **Article 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

### **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## **Article 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
2. La règle d'implantation telle que visée au paragraphe précédent du présent article ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

## Article 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 1- Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :

- Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes 2, 3 et 4 du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

### 2 - Dans les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUCb, 1AUCc et 1AUD-4 :

- Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum des limites séparatives.
- Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2\text{m} + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .

### 3 - Dans les secteurs 1AUD-2 et 1AUD-3 uniquement :

- Nonobstant la règle établie à l'article 14 du Titre I / Dispositions générales du présent règlement, les règles d'implantation imposées au paragraphe 2 du présent article peuvent être appréciées au regard de l'ensemble du projet. De ce fait, les dispositions de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme peuvent s'appliquer.

### 4 - Dans le secteur 1AUD-1 uniquement :

- La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment (débords de toit inclus) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $D=H/2$  et  $D \geq 4\text{m}$ )
- Toutefois, dans la bande de 0 à 4 m d'une seule limite séparative latérale, la construction d'une annexe à l'habitation (garage) jouxtant ladite limite peut être admise, sous réserve :
  - que la hauteur de cette annexe n'excède pas 3,5 m au faîtage
  - que le linéaire de cette annexe le long de la limite séparative latérale n'excède pas 7 m

## Article 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale 4 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes.

## Article 1AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.

### Dans la zone 1AUC :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

### Dans le secteur 1AUCa :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 20%.

### Dans le secteur 1AUCb :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 15%.

### Dans le secteur 1AUCc :

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 10%.

### Dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4:

Les constructions devront respecter les emprises au sol maximales édictées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces secteurs (se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3).

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas :

- 30% en secteur 1AUD-1
- 40% en secteur 1AUD-2
- 35% en secteur 1AUD-3
- 25% en secteur 1AUD-4

## Article 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement

### Dans les secteurs 1AUC, 1AUCa, 1AUCb et 1AUCc :

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

### Dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4:

L'épannelage des hauteurs des constructions doit être compatible avec celui établi au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces secteurs (se référer au Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3)

Dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2 et 1AUD-3 : la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur 1AUD-4 : la hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

## Article 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 1. Aspect général des constructions

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

### 2. Façades

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### 3. Panneaux solaires et photovoltaïques

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

### 4. Clôtures

#### **a. Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans la zone 1AU : Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Dans les secteurs 1AUCa, 1AUCb et 1AUCc : elles seront doublées d'une haie végétale. Il est également recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

#### **b. Clôtures en limites séparatives**

Dans la zone 1AUC et les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4 :

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant potentiellement ces clôtures.

Dans les secteurs 1AUCa, 1AUCb et 1AUCc :

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures. Il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

**5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

**Article 1AU 12 – STATIONNEMENT**

*Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement*

**1. Nombre de places de stationnement à créer**

**a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes, pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

**b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## 2. Stationnement des deux roues

- a. **Pour les constructions à destination d'habitation** : les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- b. **Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux** : pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.
- c. **Pour les constructions à destination de bureaux** : lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

## 3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privées liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux, seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

### Article 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

#### **Dans le secteur 1AUC :**

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

#### **Dans le secteur 1AUCa :**

55 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

#### **Dans le secteur 1AUCb :**

60 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Dans le secteur 1AUCc :**

70 % minimum de de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Dans les secteurs 1AUD-1, 1AUD-2, 1AUD-3 et 1AUD-4:**

Les constructions devront respecter les pourcentages minimums à affecter aux espaces verts de pleine terre, ou préservés à l'état naturel, édictés au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur ces secteurs (*Cf Tome 1 – Dossier principal - pièce n°3*).

Dans le secteur 1AUD-1 : 55% minimum seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Dans le secteur 1AUD-2 : 35% minimum seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Dans le secteur 1AUD-3 : 40% minimum seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

Dans le secteur 1AUD-4 : 50% minimum seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

De plus, les traitements paysagers définis au sein de l'OAP devront être réalisés.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article 1AU7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- Dans les secteurs 1AUCa, 1AUCb et 1AUCc : en dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 1AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



## **CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU**

### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### ***Caractère de la zone***

---

La zone 2AU correspond aux espaces stratégiques de développement futur de la commune de Bouc Bel Air, à moyen / long terme.

Sa vocation est d'accueillir principalement de l'habitat et des équipements publics.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

En attendant son ouverture à l'urbanisation, seule une évolution mesurée des constructions existantes peut être autorisée, sous certaines conditions.

Elle comprend :

- un secteur 2AUC (quartier Les Revenants)
- un secteur 2AUCc (quartier San Baquis Ouest)

La zone 2AU, ainsi que le secteur 2AUC, sont couverts par des OAP. Leur urbanisation sera nécessairement réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

Le secteur 2AUCc, en grande partie bâti, ne dispose pas des réseaux et équipements nécessaires à son fonctionnement.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 2AU 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article 2AU 2 est interdite.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### **Article 2AU 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après.
- Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'après ouverture à l'urbanisation de la zone par modification ou révision du PLU.

Toutefois, dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
  - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
  - sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes
  - sans excéder l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 2AU 9
- Les projets devront être compatibles avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies sur la zone ou les secteurs composant celle-ci.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements publics.
- Pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup>, 50% à minima, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (se référer à l'article 4 du titre I / Dispositions générales).
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

---

### Article 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des accès devra être compatible avec les principes édictés au sein de celle-ci.

Aucun accès supplémentaire autre que ceux indiqués sur les OAP ne débouchera sur l'avenue des Noyers, le chemin de Sauvecane, la rue des Roseaux, et la RD8n.

#### 2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Dans les secteurs couverts par une OAP, la localisation des voiries et des axes de déplacements doux devront être compatibles avec les principes édictés au sein de celle-ci.

### Article 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 1. Eau potable

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

## **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

## **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

## **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## **Article 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **Article 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 4 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.
2. La règle d'implantation telle que visée au paragraphe précédent du présent article ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

## **Article 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, toute construction (débords de toit et balcons inclus) doit être implantée à 4 m minimum des limites séparatives.
2. Toutefois, dans une bande de 0 à 4 m de profondeur par rapport à la limite séparative, les constructions pourront être autorisées, à condition que leur hauteur n'excède pas 2 m, augmentés de 0,35 fois la distance qui sépare tout point de la construction du point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché.  
Soit : Hauteur  $\leq 2m + (0,35 \times \text{distance par rapport à la limite séparative})$ .
3. Les règles d'implantation telles que visées aux paragraphes 1 et 2 du présent article ne s'appliquent pas aux bassins des piscines non couvertes, qui doivent néanmoins être implantés à 2 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
4. Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

## **Article 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction au point le plus proche d'une autre construction soit au moins égale 4 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas aux bassins des piscines non couvertes.

## Article 2AU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone ou du secteur :

### **Dans les zones 2AU et 2AUC:**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25%.

### **Dans le secteur 2AUCc :**

Le coefficient d'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 10%.

## Article 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 7 mètres à l'égout du toit.

## Article 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

### **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

#### 4. Clôtures

##### **a. Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Dans les zones 2AU et 2AUC : Elles peuvent être doublées d'une haie végétale.

Dans le secteur 2AUCc : elles seront doublées d'une haie végétale. Il est également recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

##### **b. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Dans le secteur 2AUCc : il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune

#### 5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

#### Article 2AU 12 – STATIONNEMENT

*Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement*

##### 1. Nombre de places de stationnement à créer

###### **a. Pour les constructions à destination d'habitation :**

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche entamée de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher, avec un minimum de 2 places de stationnement par logement et une place de stationnement supplémentaire par tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Parmi ces places de stationnement :

Dans le cadre des projets comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif : 50% minimum de ces places devront être closes et couvertes ou intégrées dans le volume des constructions à usage d'habitation. Des adaptations pourront être admises dans le cadre des programmes de logements sociaux.

En sus des places exigées ci-avant, pour tout projet comprenant plus de 2 logements, et notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de bâtiment collectif, il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires non closes,

pour les véhicules des visiteurs, à raison de : 1 place par logement créé. Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Pour les constructions non concernées par l'alinéa précédent, tout nouvel accès créé comprendra 2 Places Privatives Non Closes (PPNC).

**b. Pour les constructions autres que celles destinées à l'habitation :**

Une place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

## 2. Stationnement des deux roues

**a. Pour les constructions à destination d'habitation :** les bâtiments neufs regroupant au moins 2 logements devront prévoir une aire de stationnement pour les deux roues. Cet espace possèdera une superficie minimale de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**b. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux :** pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**c. Pour les constructions à destination de bureaux :** lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

## 3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Les aires de stationnement des véhicules privatives liées aux constructions à destination d'habitation sous forme de collectif et les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées pour les constructions à destination de bureaux, seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Un dispositif permettant un comptage individuel sera également installé pour les constructions à destination d'habitation. 20% des places de stationnement à créer seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

### Article 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal, ou aménagés en aires de jeux.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

De plus, en attendant l'ouverture à l'urbanisation de la zone ou du secteur :

**Dans la zone 2AU et le secteur 2AUC :**

50 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Dans le secteur 2AUCc :**

70 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**  
*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus, dans le secteur 2AUCc :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article 2AU7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- En dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article 2AU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



### **CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUEb**

#### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

#### ***Caractère de la zone***

---

La zone 2AUEb correspond à une zone d'activités économiques future, dédiée aux activités artisanales et aux bureaux.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme.

En attendant son ouverture à l'urbanisation, seule une évolution mesurée des constructions existantes à vocation d'activités économiques peut être autorisée, sous certaines conditions.

## **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

---

### **Article 2AUEb 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article 2AUEb 2 est interdite.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### **Article 2AUEb 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

- Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après.
- Les nouvelles constructions ne pourront être autorisées qu'après ouverture à l'urbanisation de la zone par modification ou révision du PLU.

Toutefois, dans l'attente de cette ouverture à l'urbanisation, peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes à vocation d'activités économiques, ainsi que la réalisation d'annexe(s) liées à celles-ci, dans la limite :
  - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
  - sans excéder 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes
  - sans excéder l'emprise au sol maximale des constructions définie à l'article 2AUB 9
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et les équipements publics sont autorisées dans la zone.
- Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

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

---

### **Article 2AUEb 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

Les nouveaux accès débouchant sur la RD6 sont interdits.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

### **Article 2AUEb 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire de nature à augmenter les besoins en eau potable, le raccordement au réseau public est également obligatoire.

#### **2. Assainissement des eaux usées**

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

En cas d'extension, de surélévation, de changement de destination ou d'aménagement générant de la surface de plancher supplémentaire susceptible d'engendrer des eaux usées supplémentaires, le raccordement au réseau public d'assainissement est également obligatoire.

L'évacuation des eaux résiduaires provenant d'activités dans le réseau d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée à un prétraitement approprié (à leur nature et leur degré de pollution), conformément à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### **Article 2AUEb 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

#### **Article 2AUEb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

## **Article 2AUEb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions (débords de toit et balcons inclus) peuvent être implantées :

- soit en limite séparative lorsque cette dernière est commune avec une autre unité foncière incluse en zone 2AUEb
- soit à une distance de 5m minimum, mesurée en tout point de la construction à la limite séparative la plus proche.

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

## **Article 2AUEb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **Article 2AUEb 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Emprise au sol des constructions » / Titre II du présent règlement.*

Le coefficient d'emprise au sol de constructions ne dépassera pas 50%.

## **Article 2AUEb 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

La hauteur de toute construction ne doit pas dépasser 9 mètres à l'égout du toit.

## **Article 2AUEb 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

## **Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques devront être conçus, et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

### **2. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture sans débord ni saillie.

### **3. Clôtures**

#### **a. Clôtures sur voies et emprises publiques**

Les clôtures doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagnés d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

#### **b. Clôtures en limites séparatives**

Les clôtures doivent être composées de grilles ou de grillages, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2 m.  
Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

### **4. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## **Article 2AUEb 12 – STATIONNEMENT**

### **1. Nombre de places de stationnement à créer**

La réalisation d'une Place Privative Non Close (PPNC) est exigée pour tout nouvel accès créé.

Le nombre d'aires de stationnement exigées est calculé et arrondi au nombre supérieur, en fonction des normes minimales suivantes :

#### **a. Pour les constructions à destination de bureaux :**

1 place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

**b. Pour les constructions à destination d'artisanat, d'industrie et d'entrepôt :**

1 place de stationnement ou de garage par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

Pour les projets pour lesquels il n'y a pas à l'évidence de relation directe entre leur surface et le nombre d'employés et de visiteurs, les aires de stationnement à aménager pourront être adaptées mais devront satisfaire les besoins du personnel et des visiteurs.

**c. Pour les constructions à destination de commerce :**

1 place de stationnement par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée entamée.

**d. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :**

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

## 2. Stationnement des deux roues

**a. Pour les constructions à destination d'activités hors bureaux :** pour toute nouvelle construction ayant une surface de plancher au moins égale à 400 m<sup>2</sup> : une place de stationnement deux-roues couverte doit être aménagée par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

**b. Pour les constructions à destination de bureaux :** lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des deux roues. L'espace possèdera une superficie représentant au minimum 1,5 % de la surface de plancher.

## 3. Obligations en matière de points de recharge pour véhicule électrique

Pour les bâtiments à destination de bureaux, les aires de stationnement des véhicules destinées aux salariées seront dotées des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable.

20% des places seront ainsi équipées, avec un minimum de 2 places.

## Article 2AUEb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal .

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

25 % minimum de chaque terrain support de projet seront dédiés aux espaces verts de pleine terre végétalisés, ou préservés à l'état naturel.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus : au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article 2AUEb 7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **Article 2AUEb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

**TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE**



## **CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A**

### **RAPPEL IMPORTANT :**

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### ***Caractère de la zone***

---

La zone A est une zone comprenant des secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que l'extension mesurées des constructions à destination d'habitation existantes.

Elle comprend un secteur Ap, situé au Sud de la Bastide de Montfinal, où toute nouvelle construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, en raison des forts enjeux paysagers qui le caractérisent.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Article A 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Dans l'ensemble de la zone :

- toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article A 2 est interdite.
- dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

#### Dans le secteur Ap :

- toute nouvelle construction ou installation est interdite, sauf celles nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### Article A 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1. Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :

Peuvent être autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles ou qu'ils soient nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après, qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, y compris ceux relevant de la réglementation sur les Installations classées, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que leur implantation dans la zone soit justifiée par une nécessité technique.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

#### 2. Dans la zone A, hors secteur Ap :

Peuvent seules être également être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon les conditions particulières suivantes :

##### **a. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation:**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

- les bâtiments à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, ... ), dans la limite d'une construction par exploitation, d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> et d'une emprise au sol maximale de 250 m<sup>2</sup> (extensions et annexes comprises), et sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment d'exploitation soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier ce bâtiment à usage d'habitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment d'exploitation (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à condition que cette activité s'inscrive dans le prolongement de la production agricole et utilise l'exploitation comme support.

**b. Pour les constructions à destination d'habitation existantes et non rattachées à une exploitation agricole:**

Seuls peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
  - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
  - sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes.

**c. Les piscines :**

Elles sont autorisées, à condition que l'unité foncière supporte une construction à destination d'habitation, dans la limite d'une piscine maximum par habitation. En outre, elle sera située à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation.

**d. Les changements de destination :**

Ils ne peuvent être autorisés que pour une destination agricole.

## **SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

### **Article A 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions

projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

La création d'accès débouchant sur la RD6 n'est pas autorisée.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **Article A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

Uniquement dans les secteurs non raccordés et non raccordables au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Dès la mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

## **3. Assainissement des eaux pluviales**

*Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement*

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de

surface imperméabilisée.

- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

#### **4. Réseaux divers**

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

#### **Article A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **Article A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf marge de recul portée aux documents graphiques du PLU, les constructions et installations (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

#### **Article A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (débords de toit et balcons inclus) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D=H/2$  et  $D \geq 5m$ ).

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

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

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

Les annexes et piscines liées aux constructions à destination d'habitation seront situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal de celles-ci.

## **Article A 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

## **Article A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

1. La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.
2. La hauteur des constructions à destination d'activité agricole est limitée à 12 mètres au faitage.

## **Article A 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

### **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques

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

### **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

### **4. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de grillages, sans mur bahut, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

### **5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## **Article A 12 – STATIONNEMENT**

*Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement*

### **1. Nombre de places de stationnement à créer pour les constructions à destination d'habitation :**

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Tout nouvel accès créé comprendra 1 Place Privative Non Closes (PPNC).

### **2. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :**

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

## **Article A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article A7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- En dehors de ces marges de recul, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **Article A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet



**TITRE VI – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE**



## CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### RAPPEL IMPORTANT :

Les dispositions générales édictées au Titre I du présent règlement s'appliquent à la zone.

### Caractère de la zone

La zone N recouvre les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, ou de l'existence d'une exploitation forestière ou pour leur caractère d'espace naturel. Seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières, aux équipements collectifs ou aux services publics, ainsi que les extensions mesurées des constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées.

Elle comprend des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, où d'autres occupations et utilisation du sol peuvent être autorisées :

- un secteur Na, qui correspond à un secteur à forts enjeux écologiques et paysagers, occupé par quelques constructions, limitrophes, au Sud des Jardins d'Albertas
- un secteur Naj, qui correspond à la Bastide et aux Jardins d'Albertas, classés à l'inventaire des Monuments Historiques, où ne sont autorisées que des activités d'accueil touristique et de loisirs, sous conditions
- un secteur Nc, qui correspond à un camping, où ne sont autorisées que des activités d'accueil touristique et de loisirs (camping, Parc Résidentiel de Loisirs, etc.)
- un secteur Nh, qui correspond à la bastide de Montfinal, classée à l'inventaire des Monuments Historiques et à ses abords immédiats, à constructibilité limitée
- un secteur NI, qui correspond à un espace dédié aux activités sportives et de loisirs
- un secteur Np, qui correspond au site de traitement des boues rouges et de développement d'énergies renouvelables.

## SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

---

### Article N 1 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation ou utilisation du sol autre que celles autorisées à l'article à l'article N 2 est interdite.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 5 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

### Article N 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans l'ensemble de la zone, y compris les secteurs qui composent celle-ci :**

Peuvent être autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles et forestières ou qu'ils soient nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées ci-après, qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux
- les installations, constructions ou ouvrages techniques, nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics y compris ceux relevant de la réglementation sur les Installations classées, à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et que leur implantation dans la zone soit justifiée par une nécessité technique.

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions des articles 5 et 7 du «TITRE I - Dispositions Générales ». Entre celles-ci et les règles édictées ci-après, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

**Dans la zone N :**

Peuvent seules être également être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon les conditions particulières suivantes :

**a. A condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole ou forestière en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation:**

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ou forestière, dont les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)
- les bâtiments à destination d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires (piscine, local technique, réserve d'eau, ... ), dans la limite d'une construction par

exploitation, d'une Surface de Plancher maximale totale de 250 m<sup>2</sup> et d'une emprise au sol maximale de 250 m<sup>2</sup> (extensions et annexes comprises), et sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment d'exploitation soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier ce bâtiment à usage d'habitation. Ce principe de proximité pourra ne pas être appliqué en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée

- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment d'exploitation (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe n'excède pas 50 m<sup>2</sup> de Surface de Plancher à condition que cette activité s'inscrive dans le prolongement de la production agricole ou forestière et utilise l'exploitation comme support.

**b. Pour les constructions à destination d'habitation existantes et non rattachées à une exploitation agricole ou forestière :**

Seuls peuvent être autorisés :

- les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
  - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
  - sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes.

**c. Les piscines :**

Elles sont autorisées, à condition que l'unité foncière supporte une construction à destination d'habitation, dans la limite d'une piscine maximum par habitation. En outre, elle sera située à une distance maximale de 15 mètres par rapport à l'habitation.

**d. Les changements de destination :**

Ils ne peuvent être autorisés que pour une destination agricole ou forestière.

**Dans le secteur Na :**

De nouvelles constructions à destination d'habitation peuvent être autorisées, à l'intérieur du polygone d'implantation délimité aux documents graphiques uniquement.

Pour les constructions existantes, seules peuvent être autorisés :

- l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans changement de destination, sans création de nouveau logement et dans la limite :
  - de 25% de la surface de plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
  - sans excéder 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol après extension / surélévation / réalisation d'annexes

Les nouvelles constructions et extensions devront s'intégrer dans leur environnement et en aucun cas porter préjudice aux qualités paysagères du domaine des Jardins d'Albertas. De

ce fait elles devront être rendues aussi peu perceptibles que possible depuis ces derniers, ainsi que depuis les voies publiques.

**Dans le secteur Naj :**

Seules les adaptations et/ou réfections des bâtiments existants peuvent être autorisées, à condition que les aménagements soient réalisés dans le volume des bâtiments existants, et pour des destinations d'habitation, d'hébergement hôtelier et de restauration uniquement. Les espaces libres/ouverts peuvent être cultivés, ou aménagés pour la réception du public à condition qu'ils conservent un caractère naturel ou végétalisé. Les Jardins remarquables seront préservés.

**Dans le secteur Nc :**

Seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camping-caravaning existant peuvent être autorisées, à l'exclusion de tout nouveau bâtiment à usage d'habitation. Tout changement de destination y est interdit.

**Dans le secteur Nh :**

De nouvelles constructions et extensions des constructions existantes peuvent être autorisées, à condition qu'elles soient réalisées à l'intérieur des polygones d'implantation délimités aux documents graphiques du PLU, et pour une destination d'habitation uniquement. Des bassins d'ornement peuvent également être réalisés, à l'intérieur des polygones d'implantation délimités à cet effet aux documents graphiques du PLU.

**Dans le secteur NI :**

Seules peuvent être autorisées :

- l'aménagement ou l'extension de terrains de sports et de loisirs de plein air
- les constructions et installations légères et démontables qui leur sont strictement liées et nécessaires à leur fonctionnement, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement et ne portent pas préjudice aux qualités paysagères/naturelles du secteur.

Ces constructions et installations liées et nécessaires aux terrains de sports et de loisirs de plein air, autorisés dans le secteur NI, devront présenter :

- une emprise au sol maximale de 1%, sans excéder 250 m<sup>2</sup>
- ou une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum, si cette emprise est plus favorable que celle résultant de l'application de la règle établie à l'alinéa précédent

**Dans le secteur Np :**

Seules les installations et aménagements nécessaires au traitement des boues rouges et à l'exploitation d'énergies renouvelables peuvent être autorisés.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

---

**Article N 3 - ACCES ET VOIRIE**

**1. Accès**

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un

passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux besoins des constructions projetées et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les accès sur les voies sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leur position et de leur nombre.

Tout nouvel accès créé débouchant sur une voie publique est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie.

La création d'accès débouchant sur la RD6 ou la RD8n n'est pas autorisée.

Dans les secteurs Na, Naj et Nh, aucun nouvel accès débouchant sur les voies publiques autre que ceux existants n'est autorisé.

## **2. Voirie**

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Ces voies doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et aux nécessités d'intervention des services publics, notamment la protection civile et le ramassage des déchets.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale d'une aire de retournement (*se référer au Titre II du présent règlement*) afin de permettre aux véhicules de faire 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.

La sécurité des piétons et des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

## **Article N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **1. Eau potable**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'alimentation en eau potable lorsqu'il existe.

Uniquement dans les secteurs non raccordés et non raccordables au réseau public d'alimentation en eau potable, les constructions ou installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Dès la mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur

concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau public d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

## **2. Assainissement des eaux usées**

Toute construction ou installation doit être raccordée à un réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseau public, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU, et sous réserve de l'aptitude des sols du terrain naturel à l'assainissement non collectif, déterminée après étude de sol à la parcelle, avec notamment la réalisation de tests de perméabilité, au regard de la réglementation en vigueur.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Dès la mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux, réseaux pluviaux ou cours d'eaux est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### De plus, dans le secteur Nh :

Les constructions seront nécessairement raccordées au réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3. Assainissement des eaux pluviales

Se référer à l'article 12 des Dispositions générales / Titre I du présent règlement

Les constructions et installations générant une imperméabilisation de surface doivent compenser cette imperméabilisation en créant un dispositif de rétention dont les caractéristiques sont les suivantes :

- le volume utile de ce dispositif doit être, à minima, de 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée.
- l'évacuation des eaux se fera par vidange naturelle dont la durée sera inférieure à 48h, afin d'être à nouveau disponible pour une nouvelle pluie. Priorité sera donnée à l'infiltration sur le terrain support du projet. Si l'infiltration n'est ni possible, ni souhaitable, le rejet vers un exutoire (réseau public pluvial, fossé drainant) pourra être envisagé, via un dispositif au dimensionnement adapté permettant d'évacuer les eaux à un débit maîtrisé respectant l'intervalle de durée de vidange.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Le rejet des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales, ainsi que sur les voies publiques est interdit.

### 4. Réseaux divers

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en électricité doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Les réseaux d'électricité et de télécommunication, ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

## Article N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## Article N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf marge de recul ou polygone d'implantation porté aux documents graphiques du PLU, les constructions et installations (débords de toit et balcons inclus) doivent être implantées à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

### De plus, dans le secteur Na :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation délimité aux documents graphiques du PLU. Les bassins des piscines non couvertes peuvent être édifiés en dehors des polygones d'implantation. Ils doivent néanmoins être implantés à 5 mètres minimum de l'alignement actuel ou futur des voies et des emprises publiques.

### Dans le secteur Nh :

Les nouvelles constructions et les nouveaux bassins doivent être contenus à l'intérieur des polygones d'implantation délimités aux documents graphiques du PLU.

## Article N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf marge de recul ou polygone d'implantation indiqué aux documents graphiques du PLU, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction (débords de toit et balcons inclus) au point le plus proche des limites séparatives du terrain doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ( $D=H/2$  et  $D \geq 5m$ ).

Le long des cours d'eau identifiés sur les documents graphiques du PLU, toute construction doit être implantée à 8 m minimum du point le plus haut des berges. Il en est de même pour toute installation ou utilisation du sol non compatible avec le maintien du caractère naturel de cet espace.

### De plus, dans le secteur Na :

Les nouvelles constructions doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation délimité aux documents graphiques du PLU. Les bassins des piscines non couvertes peuvent être édifiés en dehors des polygones d'implantation. Ils doivent néanmoins être implantés à 5 mètres minimum des limites séparatives.

### Dans le secteur Nh :

Les nouvelles constructions et les nouveaux bassins doivent être contenus à l'intérieur des polygones d'implantation délimités aux documents graphiques du PLU.

## Article N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

### Dans la zone N, hors secteurs Na, Naj, Nc, Nh, NI, Np :

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

Les annexes et piscines liées aux constructions à destination d'habitation seront situées à une distance inférieure ou égale à 15 mètres du bâtiment principal de celles-ci.

## Article N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

### Dans le secteur NI :

Les constructions et installations liées et nécessaires aux terrains de sports et de loisirs de plein air, autorisés dans le secteur NI, devront présenter :

- une emprise au sol maximale de 1%, sans excéder 250 m<sup>2</sup>
- ou une emprise au sol de 20 m<sup>2</sup> maximum, si cette emprise est plus favorable que celle résultant de l'application de la règle établie à l'alinéa précédent

## **Article N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

*Se référer à la définition « Hauteur maximale des constructions » / Titre II du présent règlement*

### **Dans la zone N :**

La hauteur des constructions à destination d'habitation est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des constructions à destination d'activité agricole ou forestière est limitée à 12 mètres au faitage.

### **Dans le secteur Na et Nh :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit.

### **Dans le secteur Naj :**

La hauteur des constructions ne dépassera pas celle des constructions existantes.

### **Dans le secteur Nc :**

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres au faitage.

### **Dans le secteur Ni :**

La hauteur des constructions est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

### **Dans le secteur Np :**

La hauteur des constructions est limitée à 7 mètres à l'égout du toit, sauf impératif technique.

## **Article N 11 – ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Aspect général des constructions**

Les bâtiments et les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'avec la conservation des perspectives monumentales.

L'architecture des constructions devra éviter les complications de volume et se traduire suivant une expression simple, bien intégrée dans les lieux environnants.

Les matériaux utilisés en extérieur devront présenter un aspect fini et ne pas occasionner de nuisances vis à vis de l'environnement, telles que réverbérations ou impact de couleurs trop vives.

Les constructions, ainsi que leurs accès doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain (pente, orientation), ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné.

### **2. Façades**

Sont interdits les matériaux d'imitation, ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings, ...), ainsi que l'utilisation de couleurs trop vives.

Les éléments techniques (antenne, climatiseur, coffres volets roulants...) doivent faire l'objet d'une intégration dans le volume d'ensemble de la construction. Ces dispositifs techniques

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

### **3. Panneaux solaires et photovoltaïques**

Les dispositifs techniques de captage de l'énergie solaire doivent être centrés et intégrés dans le plan de la toiture, sans débord ni saillie.

### **4. Clôtures**

Les clôtures doivent être composées de grillages, sans mur bahut, accompagnés d'une haie végétale. La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la composition des haies accompagnant les clôtures.

Il est recommandé de créer/conservé de petites ouvertures au niveau du sol pour le passage de la petite faune.

### **5. Eléments du patrimoine à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

## **Article N 12 – STATIONNEMENT**

*Se référer à la définition « Stationnement » / Titre II du présent règlement*

### **1. Nombre de places de stationnement à créer pour les constructions à destination d'habitation :**

Place(s) de stationnement liée(s) à la(aux) construction(s) :

Une place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Place(s) de stationnement liée(s) à l'accès à la(aux) construction(s) :

Tout nouvel accès créé comprendra 1 Place Privative Non Closes (PPNC).

### **2. Pour les constructions et établissements non mentionnés ci-dessus :**

Le nombre de place de stationnement à créer doit être adapté à la vocation, à l'importance et à la fréquentation de ces constructions ou établissements.

## **Article N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces libres doivent être obligatoirement aménagés par un traitement végétal.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre doivent être plantées au minimum d'un arbre de haute tige pour quatre places de stationnement.

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies par des haies composées d'espèces végétales à feuillages persistants, pouvant être accompagnées d'arbres de haute tige.

Les essences non allergisantes seront à privilégier pour la réalisation des plantations projetées / à créer.

**Pour les éléments de paysage à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme et repérés aux documents graphiques du PLU :**

*Se référer à l'article 8 des Dispositions générales du présent règlement.*

De plus :

- Au sein des marges de recul de 8 m imposées par rapport aux cours d'eau à l'article N7, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.
- En dehors de ces marges de reculs, les éclairages extérieurs seront limités et devront être dirigés vers le bas.

### ***SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***

---

#### **Article N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet