Département des Bouches-du-Rhône

Commune d'Alleins

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Modification simplifiée n°1

Pièce n°1 : Rapport de Présentation	**2**
Pièce n°2 : Zonage	**21**
Pièce n°3 : Règlement	**22**
Pièce n°4 : Orientation d'Aménagement et de Programmation	**87**
Pièce n°5 : Annexes	**93**

Vilajoun sieu toujou esta, vilajoun voli resta (*)

(*) Village j'ai toujours été, village je veux rester

sdp.conseils

Juin 2018

Approbation du PLU par délibération du Conseil Municipal du 20 décembre 2016
Projet de Modification Simplifiée n°1 soumis à approbation par le Conseil Métropolitain

Pièce n°1
Rapport de Présentation

Sommaire

1. Préambule 4

1.1. Contexte 4
1.2. Procédure 5

2. La voie de liaison inter-quartier 8

3. Les autres erreurs matérielles 12

3.1. L'article 14 des dispositions générales 12
3.2. L'article 7 des zones UA, UB, UC, US, 1AU et 2AU 13
3.3. L'article 7 des zones A et N 15
3.4. L'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU et AUE 16

4. Intégration des Arrêtés Préfectoraux du 21 juillet 2017 concernant le captage de Saint Sauveur au plan de zonage et aux annexes du PLU 17

1. Préambule

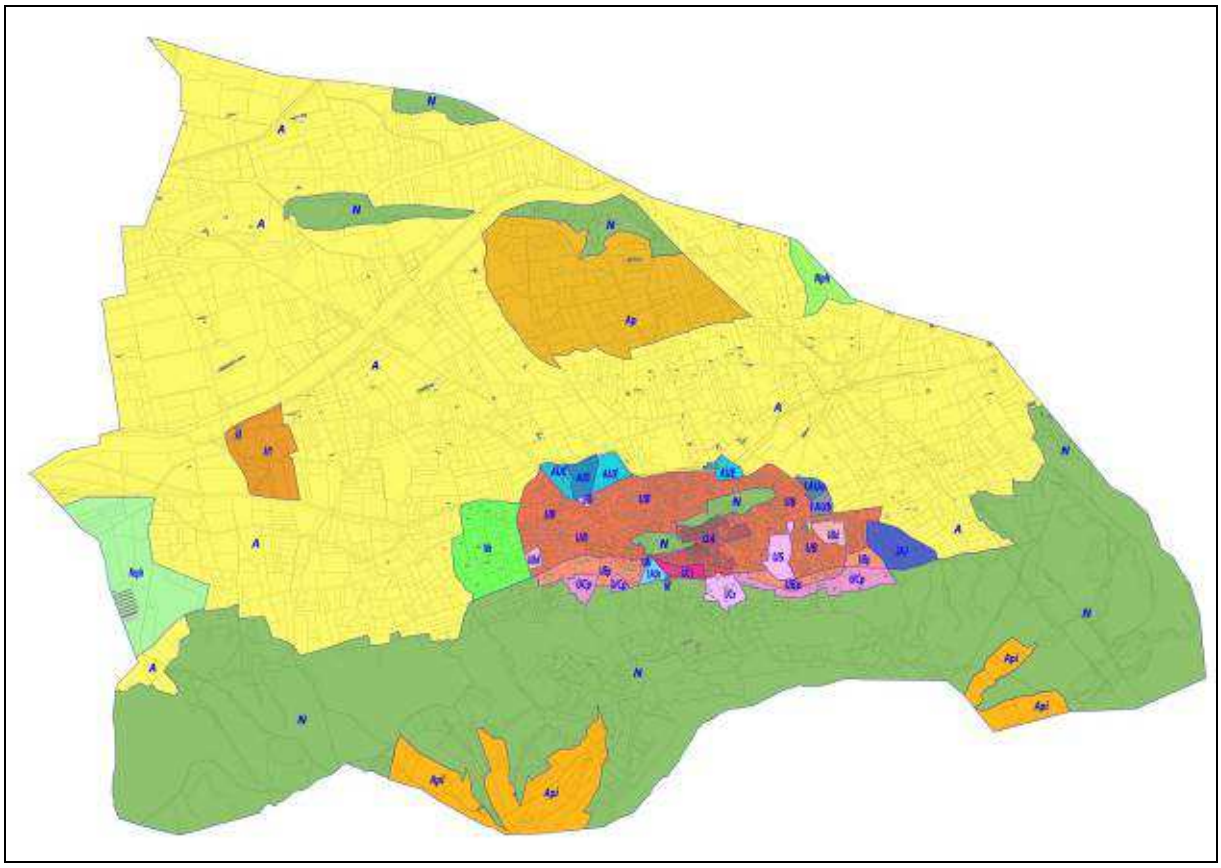
1.1. Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Alleins a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 20 décembre 2016.

Il se compose de :

- 92,95% de zones naturelles (N) et agricoles (A) ;
- 7,05% des zones urbaines (U) et à urbaniser (AU).

Zones du PLU	Superficie (en ha)	%
U	99,61	5,94
AU	18,41	1,10
A	971,10	57,88
N	588,72	35,09
Total	**1677,84**	**100,00**



Zonage du Plan Local d'Urbanisme

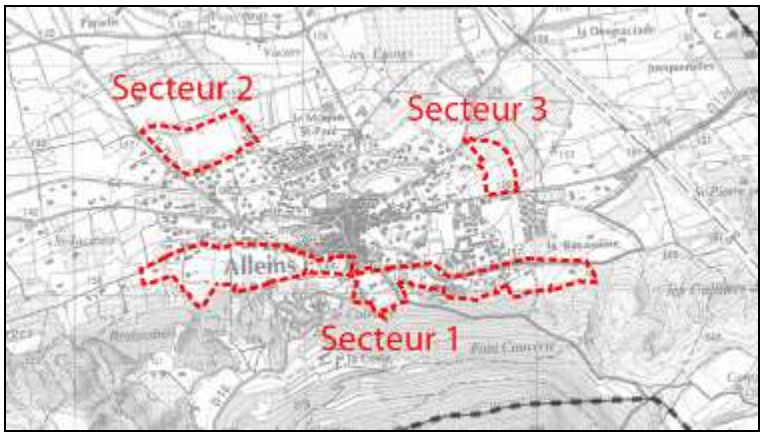
Conformément à l'article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme[1], le PLU d'Alleins comprend 3 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

[1] *Article L. 151-2 du Code de l'Urbanisme : « Le plan local d'urbanisme comprend :*

1° Un rapport de présentation ;
2° Un projet d'aménagement et de développement durables ;
3° Des orientations d'aménagement et de programmation ;
4° Un règlement ;
5° Des annexes.

Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ces documents graphiques peuvent contenir des indications relatives au relief des espaces auxquels il s'applique. »

Ces secteurs se situent sur des sites à enjeux paysagers et environnementaux (secteur 1 : « Le piémont du massif des Costes »), sur un site soumis au risque inondation du vabre Saint Sauveur (secteur 2 : « La zone d'activités de la Ferrage »), ou encore sur un site qui, de par sa localisation en entrée de ville, mérite un traitement paysager de qualité (secteur 3 : « L'entrée de ville Est »).



A l'usage, il est apparu des erreurs matérielles dans le règlement et dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°3 « *L'entrée de ville Est* » concernant notamment :

- la marge de recul par rapport à la voie de liaison inter-quartier,
- le croquis des articles 7 de chaque zone,
- la largeur des voies publiques dans les dispositions générales.

En parallèle, le service instructeur a communiqué à la Commune des dispositions du règlement nécessitant une clarification afin de faciliter la bonne application du droit des sols.

Enfin, la Commune souhaite également profiter de cette procédure pour intégrer au PLU les Arrêtés Préfectoraux du 21 juillet 2017 :

1) portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement pour le prélèvement d'eau souterraine aux fins de production d'eau potable de la commune d'Alleins via le captage Saint Sauveur ;
2) autorisant la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à traiter et à distribuer au public les eaux provenant du captage de Saint-Sauveur situé sur la commune d'Alleins et déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau et les périmètres de protection de ce captage au titre des articles L. 1321-2 et suivants du Code de la santé publique.

1.2. Procédure

Dans ces conditions, la commune souhaite corriger ces erreurs matérielles par le biais d'une modification conformément aux articles L. 153-36, L. 153-37 et L. 153-40 du Code de l'Urbanisme :

> *Article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme*
>
> *Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque (…)* ***la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation*** *ou le programme d'orientations et d'actions.*
>
> *Article L. 153-37 du Code de l'Urbanisme*
>
> *« La procédure de modification est engagée* ***à l'initiative*** *(…)* ***du maire*** *qui* ***établit le projet*** *de modification. »*
>
> *Article L. 153-40 du Code de l'Urbanisme*
>
> *« Avant l'ouverture de l'enquête publique ou* ***avant la mise à disposition du public du projet****, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou* ***le maire***

notifie le projet de modification aux personnes publiques associées *mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. (…) »*

Etant entendu qu'il ne s'agit pas d'une révision telle que définie à l'article L. 153-31 du Code de l'Urbanisme car ces évolutions ne sont pas de nature à :

- *« Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*
- *Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;*
- *Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier. »*

La modification du PLU, visant l'évolution du règlement (écrit et graphique) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation, peut revêtir une forme simplifiée au titre de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme car « *le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle* » et que ces évolutions ne sont pas de nature à :

- *« Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- *Diminuer ces possibilités de construire ;*
- *Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ; »*

La procédure de modification simplifiée est précisée aux articles L. 153-47 et L. 153-48 du Code de l'Urbanisme.

Article L. 153-47 du Code de l'Urbanisme

*« **Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées** mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 **sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.***
Ces observations sont enregistrées et conservées.

***Les modalités de la mise à disposition sont précisées**, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou **par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition**.*
Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

***A l'issue de la mise à disposition**, **le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal**, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. »*

Article L. 153-48 du Code de l'Urbanisme

*« **L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat** dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales. »*

La procédure de modification simplifiée se déroule de la façon suivante :

Décision du maire engageant la procédure

(Art. L. 153-45 du CU : *« (…) la modification peut, à l'initiative (…) du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. (…) »).*

ELABORATION DU DOSSIER DE MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DU PLU

Définition des modalités de la mise à disposition (MAD) par délibération du Conseil Municipal

(Art. L. 153-47 du CU : « (…) *Les modalités de la mise à disposition sont précisées (…) par le conseil municipal (…) »)*

Notification aux Personnes Publiques Associées

(Art. L. 153-47 du CU : *« (…) le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 (…) »).*

Information sur les modalités de la mise à disposition
Au moins 8 jours avant la MAD

(Art. L. 153-47 du CU : « (…) *Les modalités de la mise à disposition sont (…) portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. (…) »)*

Publication d'un avis dans un journal diffusé dans le département

Mise à disposition du public
Pendant 1 mois

(Art. L. 153-47 du CU : « *Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. (…)* »).

Bilan de la mise à disposition
-
Délibération motivée d'approbation

(Art. L. 153-47 du CU : *A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée ».*)

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité

(Art. L. 153-48 du CU : « *L'acte approuvant une modification simplifiée devient exécutoire à compter de sa publication et de sa transmission à l'autorité administrative compétente de l'Etat dans les conditions définies aux articles L. 2131-1 et L. 2131-2 du code général des collectivités territoriales* »).

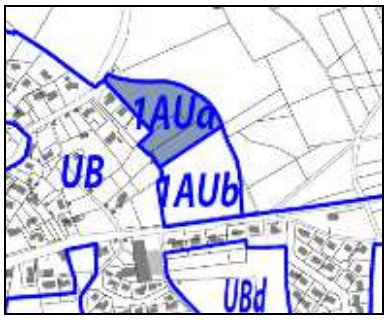
2. La voie de liaison inter-quartier

« La voie de liaison interquartiers a pour objectif de faciliter les échanges entre les quartiers Est et Ouest de la Commune d'Alleins, qui s'effectuent actuellement par le centre-villageois. Elle sera réalisée à partir du mois de novembre 2016 ».

Elle devrait être mise en service dès la fin de l'année 2017.

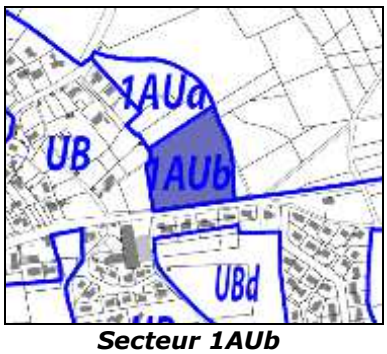
Nouvelle limite physique de l'urbanisation, afin de « *garantir un développement urbain recentré* », la zone au Sud-Ouest de cette liaison inter-quartier a été classée en :

- **Secteur 1AUa (1,11 ha/0,07 %)** : Secteur d'habitat avec une densité maximale de 10 logements / ha (cf. OAP n°3)

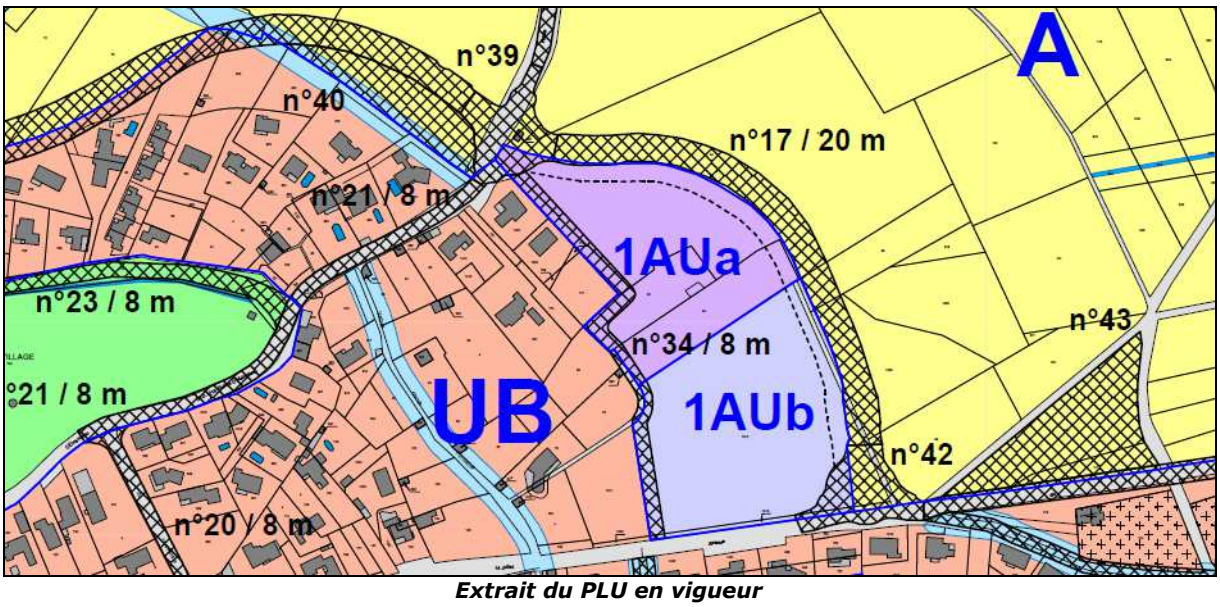


Secteur 1AUa

- **Secteur 1AUb (1,24 ha/0,07** %) : Secteur à vocation sociale urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble (cf. OAP n°3)

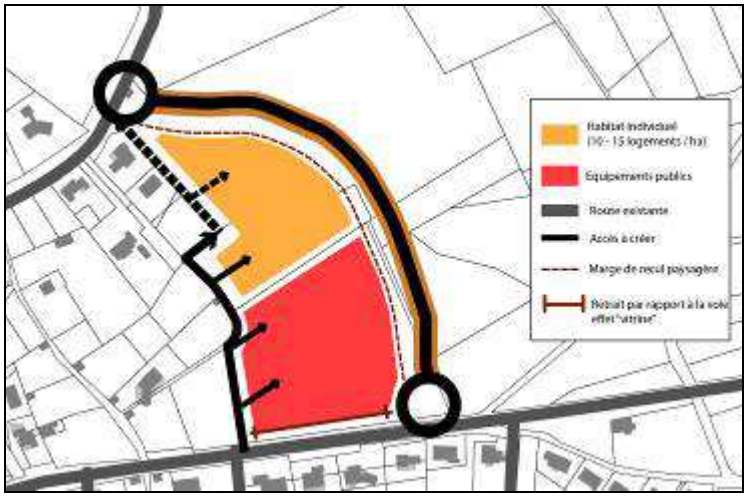


Secteur 1AUb



Extrait du PLU en vigueur

Ces deux secteurs, d'une superficie totale de 2,35 hectares, qui borde la liaison inter quartiers (ER n°17) font l'objet de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 « *Entrée de ville Est* »



Illustration

Elle définit les principes d'aménagement suivants :

Aménagement et habitat	
Hauteurs	- *7 m à l'égout du toit,* - *9 m au faîtage.*
Emprise au sol	- *<u>Au Nord de la zone :</u>* *L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % du terrain pour rester dans la continuité de ce qui existe à l'Ouest. Une marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la liaison inter-quartier sera également à maintenir.* - *<u>Au Sud de la zone :</u>* *Non réglementé*
Mixité fonctionnelle / Espace public	- *<u>Au Nord de la zone :</u>* *Habitat individuel en R+1* - *<u>Au Sud de la zone :</u>* *« Equipements publics et équipements sociaux » pour permettre la réalisation des services techniques, d'un établissement médical*

Transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	• *Aucune entrée dans les zones par la liaison inter-quartier* • *Un principe de desserte par la voie du quartier Jardinet et Pierrefeu*
Principe de circulation douce	• *Une proximité d'un arrêt de transport en commun* • *Une desserte aménagée le long de la liaison inter-quartier*
Stationnement	- *Un parking mutualisé dans la zone*

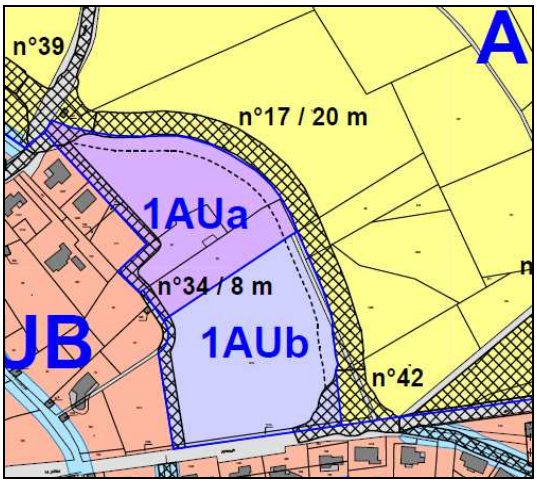
Aucun accès depuis la liaison inter-quartier vers les secteurs 1AUa et 1AUb n'est possible. Afin de maintenir la quiétude de cette voie, et participer au confort phonique des riverains, une bande d'inconstructibilité a été instaurée.

Une erreur matérielle a été identifiée concernant cette marge de recul par rapport à la voie inter-quartier puisque le règlement (écrit et graphique) et l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « *Entrée de ville Est* » sont contradictoires :

Au plan de zonage :

Cette marge de recul paysagère a été dessinée à une distance de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la liaison inter-quartier au plan de zonage.

Cette même marge a été reportée dans l'illustration de principe de l'OAP n°3 « *Entrée de ville Est* ».



Extrait du plan de zonage du PLU

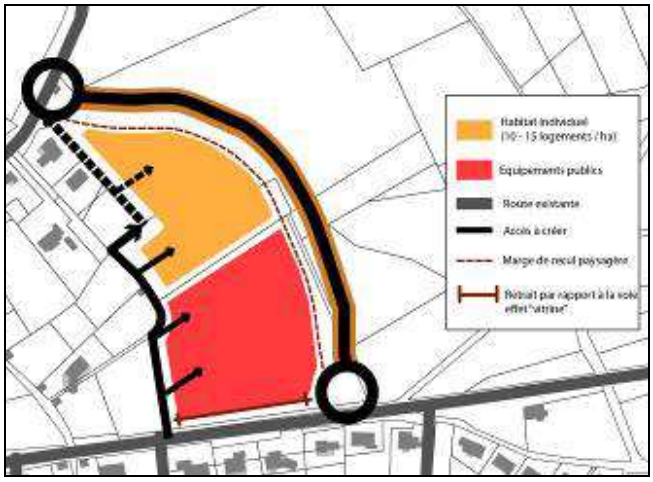


Illustration de l'OAP

Au règlement :

L'article 6 de la zone 1AU « *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* » dispose que :

> « ***Sauf dispositions graphiques****, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m, sauf pour le secteur 1AUa dans lequel les constructions devront s'implanter à 50 m de l'axe de l'Emplacement Réservé n°44 ».*

Le règlement écrit renvoie bien à la prescription graphique (« *Sauf dispositions graphique* ») du plan de zonage.

Mais, il évoque également que « *sauf pour le secteur 1AUa dans lequel les constructions devront s'implanter à 50 m de l'axe de l'Emplacement Réservé n°44 ».* Or, la marge de recul n'est pas de 50 mètres de l'axe de l'Emplacement Réservé (en réalité 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la liaison inter-quartier). De plus, l'Emplacement Réservé visé est l'Emplacement Réservé n°17 « *Liaison interquartiers* » et non à l'Emplacement Réservé n°44, comme écrit, qui correspond à la « *Mise en valeur de l'Eglise* » du centre villageois.

Dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation :

On retrouve également cette erreur de distance par rapport à la liaison inter-quartier dans l'OAP n°3 : à la ligne « *Emprise au sol* » où il est écrit :

> « *L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % du terrain pour rester dans la continuité de ce qui existe à l'Ouest. Une marge de recul de 40 mètres par rapport à l'axe de la liaison inter-quartier sera également à maintenir* ».

La marge de recul n'est pas de 40 mètres par rapport à l'axe de la liaison inter-quartier mais seulement d'une vingtaine de mètres.

Il s'agit là d'une **erreur matérielle** puisque que le règlement (écrit et graphique) renvoie à la prescription graphique qui n'est que de 10 mètres par rapport à l'emprise publique de la liaison inter-quartier.

Dans ces conditions, **il est proposé de modifier** :

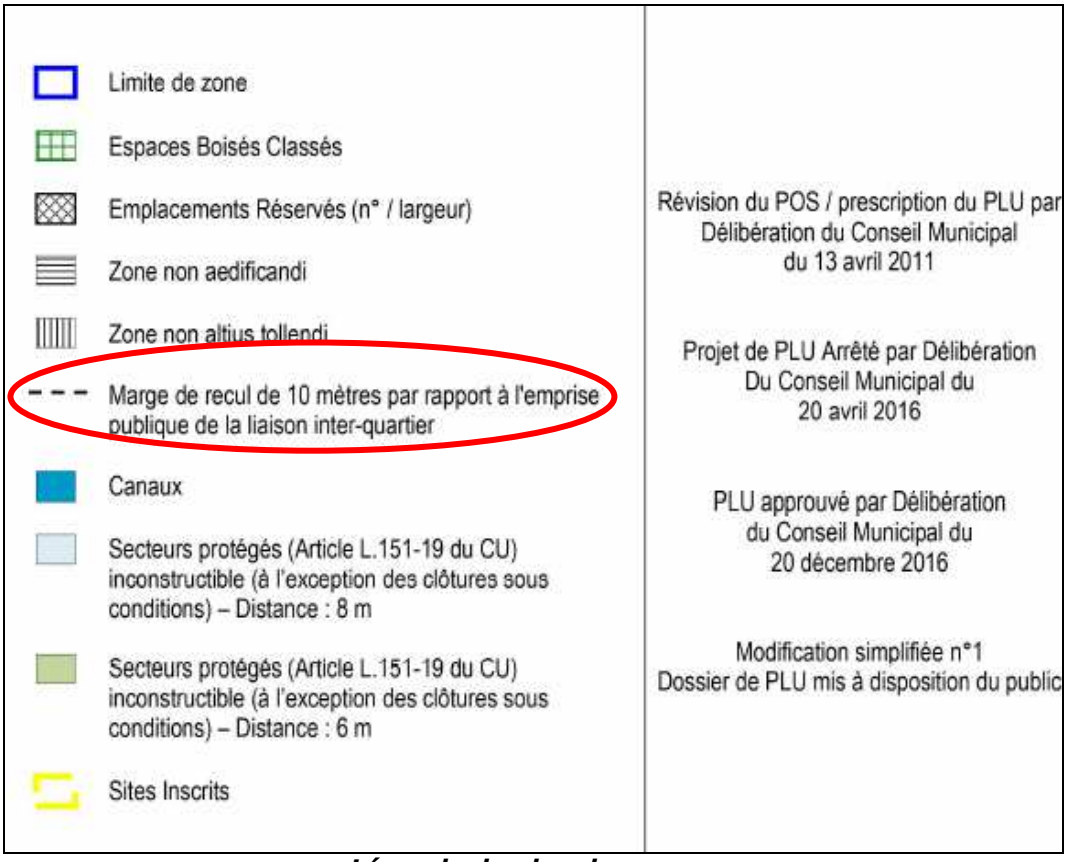
- **l'article 6 de la zone 1AU** « *Implantation par rapport aux voies et emprises publiques* » de la manière suivante :

  « Sauf dispositions graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m, ~~sauf pour le secteur 1AUa dans lequel les constructions devront s'implanter à 50 m de l'axe de l'Emplacement Réservé n°44~~ ».

- **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville Est »** de la façon suivante :

Emprise au sol	- *Au Nord de la zone :* *L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % du terrain pour rester dans la continuité de ce qui existe à l'Ouest. Une marge de recul ~~de 40 mètres~~ par rapport à l'emprise publique ~~l'axe~~ de la liaison inter-quartier sera également à maintenir.* - *Au Sud de la zone :* *Non réglementé*

Il est également proposé de compléter la légende du plan de zonage en ajoutant le pictogramme de la marge de recul **:**



Légende du plan de zonage

3. Les autres erreurs matérielles

La commune souhaite modifier certaines dispositions de son règlement afin de lever toute ambigüité pour les usagers, dans le respect des orientations définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

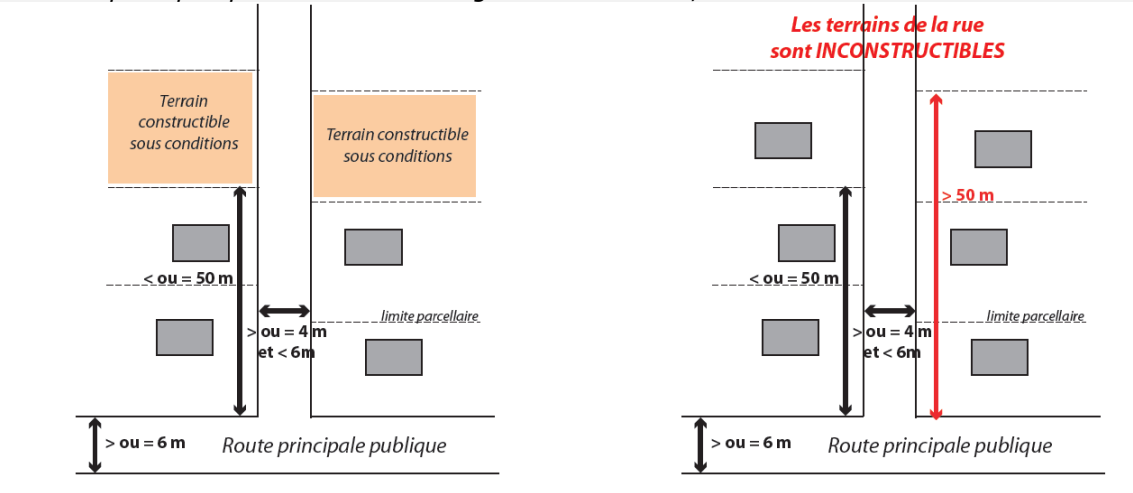
3.1. L'article 14 des dispositions générales

L'article 14 des dispositions générales « Accès et Voirie » dispose que :

(…)
Hormis en zones UA et A :

*Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être **EXCEPTIONNELLEMENT** réduite à 4 mètres, si le terrain est desservi par une voie dont la localisation des parcelles existantes de part et d'autre ne permet pas son élargissement à 6m pour des raisons physiques et/ou techniques **ET** si le terrain est desservi par une voie existante et répond à toutes les conditions suivantes :*

1. *Être situé à une distance inférieure ou égale à 50 mètres de la route principale publique qui doit avoir une largeur de 6 mètres ;*



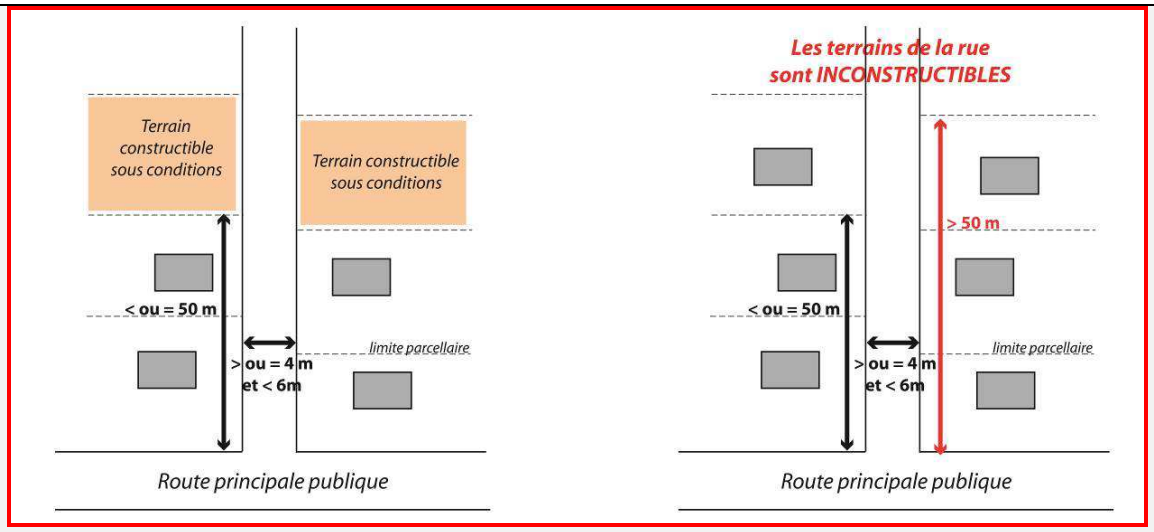
(…)

A l'usage, il apparaît que la largeur des voies publiques est difficilement mesurable pour les services instructeurs et que certaines voies publiques n'ont pas une largeur de 6 mètres. Il est donc proposé de supprimer la disposition indiquant que la route principale publique doit avoir une largeur de 6 mètres :

(…)
Hormis en zones UA et A :

*Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être **EXCEPTIONNELLEMENT** réduite à 4 mètres, si le terrain est desservi par une voie dont la localisation des parcelles existantes de part et d'autre ne permet pas son élargissement à 6m pour des raisons physiques et/ou techniques **ET** si le terrain est desservi par une voie existante et répond à toutes les conditions suivantes :*

1. *Être situé à une distance inférieure ou égale à 50 mètres de la route principale publique ~~qui doit avoir une largeur de 6 mètres~~ ;**

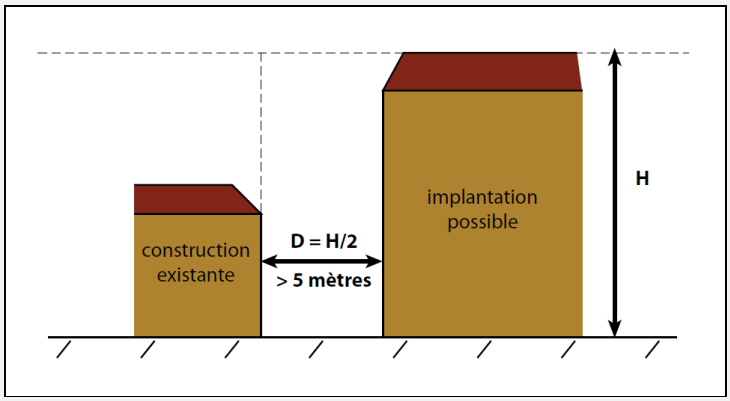


(…)

3.2. L'article 7 des zones UA, UB, UC, US, 1AU et 2AU

L'article 7 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* » des zones UA, UB et UC dispose que :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



*[**Sauf en zone UA :***

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

***Dans les secteurs UCp et UCs**, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.*

***Dans le secteur 1AUs**, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.]*

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

Il apparaît que cette disposition du règlement nécessite d'être corrigée et précisée selon deux points :

1. **Le schéma explicatif** illustrant l'implantation des bâtiments par rapport à la limite séparative, qui correspond à « *la distance comptée horizontalement* **[D]** *de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points* **[H /2]**, *sans pouvoir être inférieure à 3 m* **[< 3 mètres]**. »

   Or, sur le schéma il est écrit : « D = H/2 > 5 mètres », alors que dans le texte de l'article précise bien « *sans pouvoir être inférieure à 3 m* ».

2. **La notion de « bâtiment » puis de « construction »** dans la même phrase est ambigüe pour l'instruction ; Les services instructeurs se basant sur les définitions de la Fiche technique 13 Lexique national d'urbanisme du Ministère de la Cohésion des Territoires en date du 27/06/2017, à savoir :

   « ***Les précisions utiles pour l'emploi des définitions***

   Les éléments ci-après permettent de préciser la finalité des définitions du lexique pour en faciliter l'application.

   Bâtiment :

   Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

   Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

   - *soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;*
   - *soit de l'absence de toiture ;*
   - *soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.*

   Construction :

   Le lexique vise à clarifier la définition de la construction au regard des autres types d'édifices (installation, ouvrage, bâtiment). La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment.

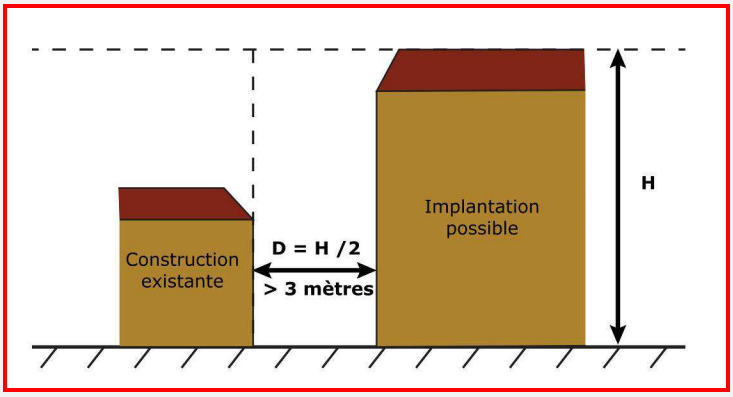
   Le caractère pérenne de la construction est notamment issu de la jurisprudence civile (JCP 1947.II.3444, concl. Dupin ; V.P. le TOURNEAU, Droit de la responsabilité et des contrats, 2008 / 2009, Dalloz Action, n°8028) et pénale (Crim. 14 oct. 1980 : Bull. crim. N°257 ; RDI 1981. 141, note Roujou de Boubée).

   La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations …), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

   La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs. »

Dans ces conditions, il est proposé de modifier le schéma explicatif et de supprimer la notion de *« bâtiment »* en la remplaçant par *« construction »* de la façon suivante :

A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



*[**Sauf en zone UA :***

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.]

***Dans les secteurs UCp et UCs**, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.*

***Dans le secteur 1AUs**, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.]*

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

3.3. L'article 7 des zones A et N

L'article 7 « *Implantation par rapport aux limites séparatives* » des zones A et N dispose que :

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

*[**En zone A :***

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.]

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

Dans la même logique que précédemment, il est proposé de supprimer la notion de *« bâtiment »* en la remplaçant par *« construction »* de la façon suivante :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ~~du bâtiment~~ au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

*[**En zone A :***

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.]

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

3.4. L'article 11 des zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU et AUE

L'article 11 « Aspect extérieur » des zones UA, UB, UC, 1AU, 2AU et AUE dispose que

Façades

- *(…) les façades des constructions devront être enduites. L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.*

La disposition « *L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction* » étant illégale, il est proposé de la supprimer :

Façades

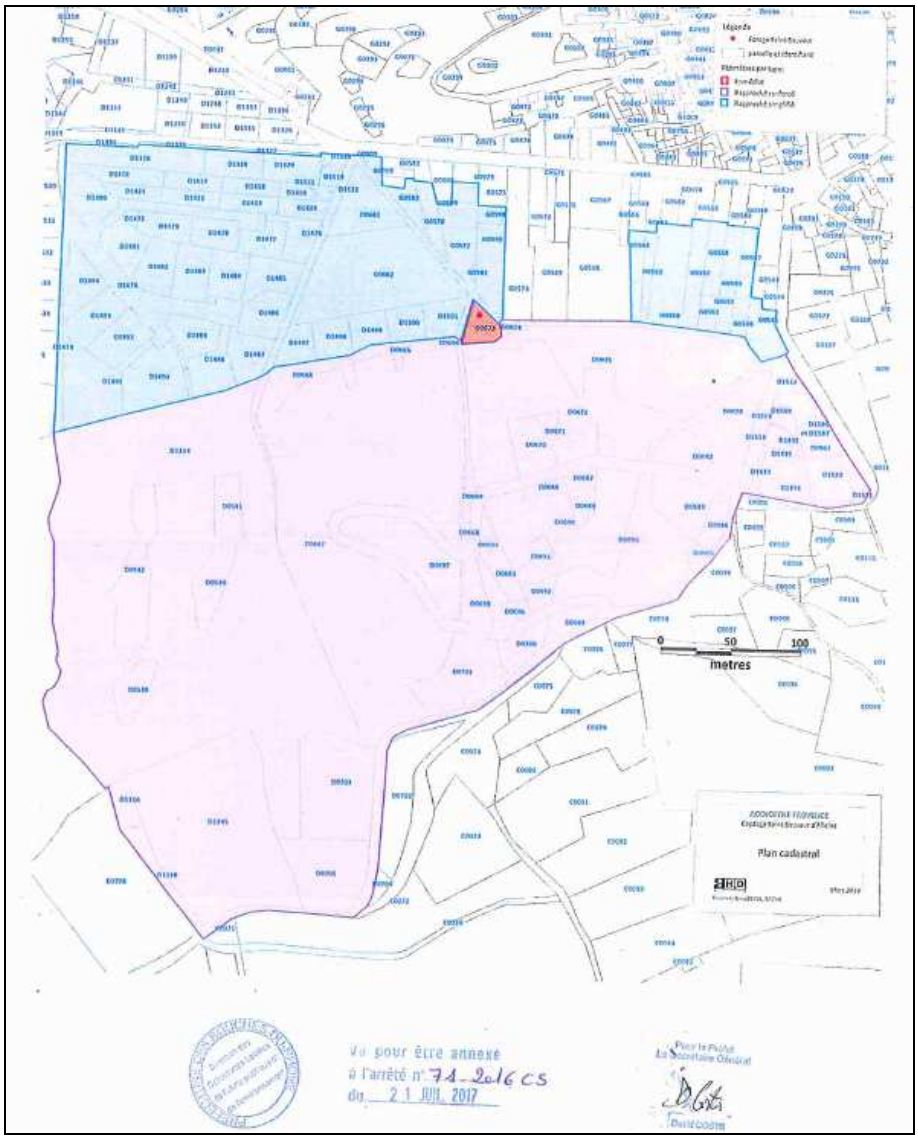
- *(…) les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~*

4. Intégration des Arrêtés Préfectoraux du 21 juillet 2017 concernant le captage de Saint Sauveur au plan de zonage et aux annexes du PLU

Par Arrêtés Préfectoraux du 21 juillet 2017[2], le captage Saint Sauveur dispose :

- d'une autorisation de prélèvement d'eau souterraine ;
- d'une autorisation de traitement et de distribution par la Métropole d'Aix-Marseille-Provence.

Dans ces conditions, les périmètres de protection de ce captage au titre des articles L. 1321-2 et suivants du Code de la santé publique ont été définis :



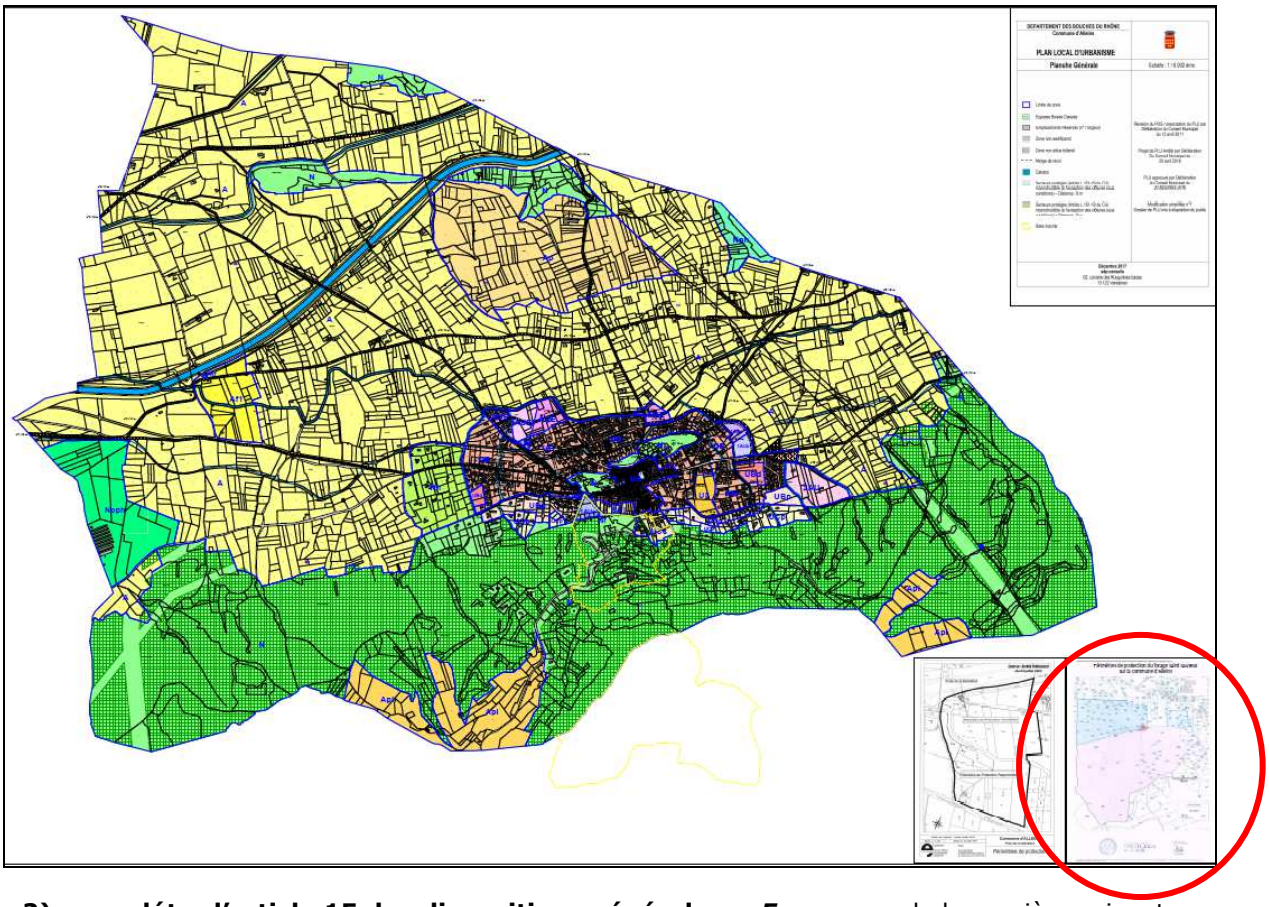
Plan des périmètres de protection du captage Saint Sauveur

2

- portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement pour le prélèvement d'eau souterraine aux fins de production d'eau potable de la commune d'Alleins via le captage Saint Sauveur ;
- autorisant la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à traiter et à distribuer au public les eaux provenant du captage de Saint-Sauveur situé sur la commune d'Alleins et déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau et les périmètres de protection de ce captage au titre des articles L. 1321-2 et suivants du Code de la santé publique ;

La commune d'Alleins souhaite

1) **intégrer le nouveau plan des périmètres de protection du captage Saint Sauveur** au plan de zonage du PLU ;



2) **compléter l'article 15 des dispositions générales « *Forages* »** de la manière suivante :

L'eau potable d'Alleins provenait de la ressource d'une nappe souterraine pompée à la station et forage « La Barlatière » conformément à l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2003 (cf. « annexe 6-8 Réseau d'eau potable ») qui définissait notamment des dispositions relatives à :

- *Un Périmètre de Protection Immédiate (PPI) correspondant au secteur Af du PLU ;*
- *Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) correspondant au secteur Af1 du PLU.*

Suite à une pollution des eaux, un nouveau forage a été créé dans le secteur du « vabre Saint-Sauveur » conformément à la décision communautaire d'Agglopole Provence en date du 6 février 2013.

Pour courrier du 27 mai 2014, Monsieur SILVESTRE, hydrogéologue agréé a réalisé une expertise officielle pour émettre un avis hydrogéologique relatif à la définition des périmètres de protection du nouveau forage AEP intercommunal d'Alleins.

Puis, par courrier reçu en mairie le 28 août 2015, Monsieur SILVESTRE, a communiqué à la Commune d'Alleins son avis hydrogéologique <u>complémentaire</u> relatif à la modification du périmètre de protection immédiate du nouveau captage AEP intercommunal de Saint Sauveur à Alleins.

Dans ces conditions, la Commune d'Alleins a décidé d'inscrire le projet de Périmètre de Protection Immédiate (PPI) au PLU par le biais du secteur Nf.

Depuis, l'Arrêté Préfectoral du 21 juillet 2017 portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement pour le prélèvement d'eau souterraine aux fins de production d'eau potable de la commune d'Alleins via le captage Saint Sauveur, a défini :

- ***Un Périmètre de Protection Immédiate (PPI) correspondant au secteur Nf du PLU ;***
- ***Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) renforcé (en zone N du PLU) ;***
- ***Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) simplifié (en zone U et AU du PLU) ;***

Les prescriptions particulières relevant de ces PPI et PPR sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme dans l'« Annexe 6-8 Réseau d'eau potable ».

3) **compléter l'« *Annexe 6-8 Réseau d'eau potable* » de son Plan Local d'Urbanisme** en ajoutant les deux Arrêtés Préfectoraux du 21 juillet 2017 :

   - portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement pour le prélèvement d'eau souterraine aux fins de production d'eau potable de la commune d'Alleins via le captage Saint Sauveur ;
   - autorisant la Métropole d'Aix-Marseille-Provence à traiter et à distribuer au public les eaux provenant du captage de Saint-Sauveur situé sur la commune d'Alleins et déclarant d'utilité publique les travaux de prélèvement d'eau et les périmètres de protection de ce captage au titre des articles L. 1321-2 et suivants du Code de la santé publique ;

Document réalisé par

sdp.conseils
62, carraire des rouguières basse
13 122 Ventabren

Pièce n°2
Zonage

Pièce n°3
Règlement

Sommaire

RAPPELS..... 5

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES..... 7

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)....7
ARTICLE 2 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES 7
ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES....7
ARTICLE 4 – ZONE DE RISQUES NATURELS 8
ARTICLE 5 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES 8
ARTICLE 6 – MARGES DE RETRAIT RELATIVES AUX VABRES, COURS D'EAU, CANAUX ET RAVINS 9
ARTICLE 7 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF....10
ARTICLE 8 – DEPOT DE CARCASSES ET FERRAILLES ET AUTRES DETRITUS 10
ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION VOLONTAIRE....10
ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR 11
ARTICLE 11 – MODE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS 12
ARTICLE 12 – RAPPEL DES PROCEDURES....13
ARTICLE 13 – DEFINITION DE L'EMPRISE ET DES ESPACES LIBRES 13
ARTICLE 14 – ACCES ET VOIRIE 14
ARTICLE 15 – FORAGES....17

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES..... 18

CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN....18
ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 18
ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 18
ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE....18
ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 19
ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS....19
ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 19
ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....19
ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE....20
ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL....20
ARTICLE UA.10 – HAUTEUR 20
ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR 20
ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT 21
ARTICLE UA.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS....22
ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 22
CHAPITRE II – ZONE UB – AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE 23
ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 23

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 23
ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE....24
ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX....25
ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS....25
ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES....25
ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....25
ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE....26
ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL....26
ARTICLE UB.10 – HAUTEUR....27
ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR....27
ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT....28
ARTICLE UB.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS....29
ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL....29
CHAPITRE III – ZONE UC – AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE....30
ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....30
ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 30
ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE....31
ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX....31
ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS....32
ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES....32
ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....32
ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE....32
ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL....33
ARTICLE UC.10 – HAUTEUR....33
ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR....33
ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT....34
ARTICLE UC.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS....35
ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL....35
CHAPITRE IV – ZONE US – ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS....36
ARTICLE US.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES....36
ARTICLE US.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 36
ARTICLE US.3 – ACCES ET VOIRIE....36
ARTICLE US.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX....36
ARTICLE US.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS....37
ARTICLE US.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES....37
ARTICLE US.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES....37
ARTICLE US.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE....37
ARTICLE US.9 – EMPRISE AU SOL....37
ARTICLE US.10 – HAUTEUR....37
ARTICLE US.11 – ASPECT EXTERIEUR....37
ARTICLE US.12 – STATIONNEMENT....37
ARTICLE US.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS....37
ARTICLE US.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL....38

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER....39

CHAPITRE I – ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME 39
ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 39
ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 39
ARTICLE 1AU.3 – ACCES ET VOIRIE 40
ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 40
ARTICLE 1AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 40
ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 41
ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 41
ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE 41
ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL 41
ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR 42
ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR 42
ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT 43
ARTICLE 1AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 43
ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 44
CHAPITRE III – ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME 45
ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 45
ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 45
ARTICLE 2AU.3 – ACCES ET VOIRIE 46
ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 46
ARTICLE 2AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 47
ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 47
ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 47
ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE 47
ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL 47
ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR 47
ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR 48
ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT 48
ARTICLE 2AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 49
ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 49
CHAPITRE IV – ZONE AUE – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES 50
ARTICLE AUE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 50
ARTICLE AUE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 50
ARTICLE AUE.3 – ACCES ET VOIRIE 51
ARTICLE AUE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 52
ARTICLE AUE.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 52
ARTICLE AUE.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 52
ARTICLE AUE.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 52
ARTICLE AUE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE 53
ARTICLE AUE.9 – EMPRISE AU SOL 53
ARTICLE AUE.10 – HAUTEUR 53
ARTICLE AUE.11 – ASPECT EXTERIEUR 53
ARTICLE AUE.12 – STATIONNEMENT 54
ARTICLE AUE.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 54

ARTICLE AUE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 54

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 55

CHAPITRE I – ZONE A – ZONE AGRICOLE 55
ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 55
ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 56
ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE 57
ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 57
ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 57
ARTICLE A.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 57
ARTICLE A.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 58
ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE 58
ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL 58
ARTICLE A.10 – HAUTEUR 58
ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR 58
ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT 58
ARTICLE A.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 59
ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 59

CHAPITRE II – ZONE N – ZONE NATURELLE 60
ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES 60
ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS 60
ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE 61
ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX 61
ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS 62
ARTICLE N.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES 62
ARTICLE N.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES 62
ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE 62
ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL 62
ARTICLE N.10 – HAUTEUR 62
ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR 62
ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT 63
ARTICLE N.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS 63
ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL 63

RAPPELS

La composition du règlement du PLU

Le présent document constitue le Règlement du PLU d'Alleins. Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme (version avant le 1 janvier 2016) :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
~~5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;~~
6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
9° L'emprise au sol des constructions ;
10° La hauteur maximale des constructions ;
11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;
13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;
~~14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;~~
15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;
16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques ».

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi ALUR) du 24 mars 2014 (article 157) a supprimé le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la superficie minimale des terrains constructibles.

Il en résulte que :

- Le règlement de chaque zone énonce dans un premier temps ce qui est interdit (article 1). Il en ressort que **ce qui n'est pas interdit est autorisé**, de fait, mais ce qui est autorisé peut être soumis à des conditions (article 2).
- Les constructions admises ou interdites au règlement du PLU sont classées en 9 destinations. Toute construction qui n'est pas directement citée dans le règlement, devra être assimilée à l'une de ces 9 destinations.
- Les articles 6 et 7 relatifs aux règles d'implantation des constructions par rapport aux voies publiques et aux limites séparatives sont les seuls articles devant être obligatoirement règlementés ou définis sur le plan de zonage du PLU.

Le décret relatif à la modernisation du PLU

« Le décret relatif à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a été publié le 29 décembre 2015. Il réaffirme le lien entre le projet de territoire, la règle et sa justification, par la traduction des objectifs structurants auxquels doit répondre le PLU :

- *Le renforcement de la mixité fonctionnelle et sociale,*
- *La maîtrise de la ressource foncière et la lutte contre l'étalement urbain,*
- *La préservation et la mise en valeur du patrimoine environnemental, paysager et architectural.*

Les nouveaux PLU qui intégreront cette réforme disposeront d'outils mieux adaptés aux diversités locales, aux opérations d'aménagement complexes mais aussi aux évolutions dans le temps de leur territoire. Ils pourront répondre au plus près aux aspirations des habitants et favoriser la qualité de leur cadre de vie, grâce à une assise réglementaire confortée.

Ce décret conforte les outils actuels et offre de nouvelles possibilités à appliquer, à la carte, en fonction de chaque projet de territoire.

Afin de mieux traduire le projet d'aménagement et de développement durables, le nouveau règlement est désormais structuré en 3 chapitres qui répondent chacun à une question :

- *L'affectation des zones et la destination des constructions : où puis-je construire ?*
- *Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères : comment prendre en compte mon environnement ?*
- *Les équipements et les réseaux : comment je m'y raccorde ?*

Le décret entre en vigueur le 1er janvier 2016 et permettra une application progressive avec droit d'option pour les collectivités.

***Pour les procédures d'élaboration ou de révision générale en cours initiées avant le 1er janvier 2016**, les dispositions issues du décret s'appliqueront uniquement si une délibération du conseil communautaire ou du conseil municipal se prononçant en faveur de l'intégration du contenu modernisé du PLU intervient au plus tard lors de l'arrêt du projet. Les collectivités qui sont en cours de procédures d'élaboration ou de révision générale peuvent donc bénéficier du nouveau contenu du plan local d'urbanisme si elles le souhaitent ou attendre la prochaine révision générale sans qu'un délai ne soit imposé.*

Les collectivités se lançant dans une élaboration ou une révision générale de leur PLU après le 1er janvier 2016 intègreront l'ensemble du contenu modernisé du PLU.

Les PLU dont le contenu est issu des dispositions en vigueur avant la réforme et qui font ou feront l'objet de procédures de modification, de mise en compatibilité ou de révision allégée (lancées avant ou après le 1er janvier 2016) continuent à appliquer les dispositions des articles réglementaires en vigueur au 31 décembre 2015 jusqu'à leur prochaine révision générale ».

Source : Ministère du Logement, de l'Egalité des territoires et de la Ruralité

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Remarque :
L'expression « Surface de Plancher » est remplacée par le terme « SP » dans la suite de ce document.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune d'Alleins.

ARTICLE 2 – DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en quatre principales typologies de zones, elles-mêmes subdivisées, délimitées sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante.

Zones urbaines dites zones U :
- UA : Centre ancien,
- UB : Agglomération à densité réduite,
- UC : Zone d'habitation à faible densité,
- US : Zone d'équipement de loisirs.

Zones à urbaniser dites zones AU :
- 1AU : Zone d'urbanisation future à court ou moyen terme,
- 2AU : Zone d'urbanisation future à long terme,
- AUE : Zone d'activités économiques.

Zones agricoles dites zones A qui comprennent quatre secteurs :
- Af : Secteur de protection (PPI) du captage,
- Af1 : Secteur de protection (PPR) du captage,
- Ap : Secteur agricole protégé,
- Api : Secteur agricole protégé inconstructible.

Zones naturelles dites zones N qui comprennent quatre secteurs :
- Nf : Secteur de protection (PPI) du captage,
- Nh : Secteur habité,
- Ncph : Secteur de la carrière (réhabilitation future en zone photovoltaïque),
- Nph : Secteur d'équipements photovoltaïques.

Le document graphique comporte également :

- Des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts,
- Des secteurs protégés non constructibles,
- Des Espaces Boisés Classés (EBC),
- Des servitudes non aedificandi et non altius tollendi.

ARTICLE 3 – ADAPTATIONS MINEURES

Sous réserve des dispositions énoncées aux articles énoncés ci-après, en vertus de l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 – ZONE DE RISQUES NATURELS

Risque inondation (Cf. « *Annexe 6-14 Risque inondation* »)

Le vabre Saint Sauveur, venant du Sud et traversant l'Ouest du centre-ville, présente un risque de débordement pour les pluies de retour 100 ans (pluie centennale). La zone inondable centennale du vabre Saint Sauveur, s'étend principalement sur le secteur de la Ferrage (risque moyen), elle est identifiée par les classements en secteurs UBi et AUEi.

Risques de sismicité, mouvement de terrain et retrait gonflement des argiles (cf. « *Annexe 6-12 PER* » et « *Annexe 6-13 Risque mouvement de terrain et sismique* »)

Le territoire de la commune est situé dans la zone de sismicité 4 (Moyen*, sur une échelle de 1 à 5*). En conséquence, les dispositions des deux Décrets du 22/10/2010 (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique, N°2010-1255 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français), et l'arrêté du 22/10/2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments sont applicables. Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles du DTU doivent être respectées.

Un Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles (PER) a été élaboré pour les aléas mouvement de terrain (chutes de blocs) et séisme. Il a été rendu public par Arrêté Préfectoral du 12 février 1988 et approuvé par Arrêté Préfectoral du 12 septembre 1988. Il vaut **Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPRn)** en application de l'article 40.6 de la loi du 12 juillet 1987 : il est annexé au présent dossier de PLU.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, le dossier joint à la demande de permis de construire doit comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaitre au maitre d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques (y compris éventuellement le phénomène de liquéfaction) dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R.111-38 du Code de la Construction et de l'Habitation.

De plus, dans les zones urbanisées et non urbanisées, les autorisations de construire en zone exposées à des mouvements de terrain (zones bleues B9) sont conditionnées à la réalisation d'une étude géotechnique permettant de préciser la nature et le niveau du risque et d'autre part de définir et de mettre en œuvre les moyens de protection (purge, grillages, filets, ancrages, merlons, gabions, …).

La commune d'Alleins est concernée par le **risque retrait gonflement des argiles** (voir le Porter à Connaissance sur ce type de risque est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme).

Risque feu de forêt (cf. « *Annexe 6-15 PIDAF* » et « *Annexe 6-16 Risque feux de forêt* »)

Le débroussaillement est obligatoire, sous certaines conditions, sur 50 mètres aux abords des constructions, conformément à l'Arrêté Préfectoral en vigueur, annexé au PLU.

ARTICLE 5 – PROTECTION CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES

Sont classées bruyantes sur le territoire de la commune les voies suivantes :

- la ligne TGV-MEDITERRANEE (Catégorie I),
- la RD 17d (Catégories 3 et 4 selon les tronçons de voie),
- la RD23 (Catégorie 3)

L'évaluation des niveaux sonores doit être faite conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté préfectoral relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la zone 4 du département des Bouches-du-Rhône du 11 décembre 2000 et de l'arrêté relatif au classement sonore des voies ferrées RFF du département des Bouches-du-Rhône

du 11 décembre 2000, annexés au PLU. Le niveau d'isolation acoustique de chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

La largeur des tronçons affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des RD17 et RD23 varie de 30 à 100 mètres. A l'intérieur de ces périmètres, *« les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire, doivent présenter un niveau d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs. »*

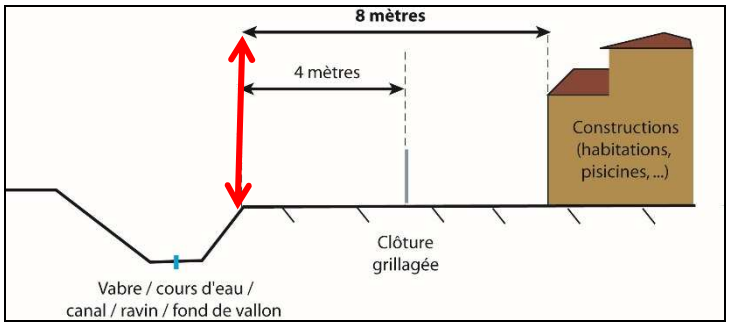
Concernant la voie ferrée, l'Arrêté Préfectoral du 11 décembre 2000 indique que la largeur du secteur affecté par le bruit est de 300 m. A l'intérieur de ce périmètre, les mêmes prescriptions que pour les voies bruyantes sont appliquées.

ARTICLE 6 – MARGES DE RETRAIT RELATIVES AUX VABRES, COURS D'EAU, CANAUX ET RAVINS

Cette prescription s'applique :

- Aux vabres,
- Aux fonds de vallon en zone N,
- Aux ouvrages collectifs d'irrigation dont les canaux, sauf les filioles secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

A l'exception des vabres identifiés graphiquement, les nouvelles constructions doivent être implantées à au moins 8 m à compter de la crête de la cunette, par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

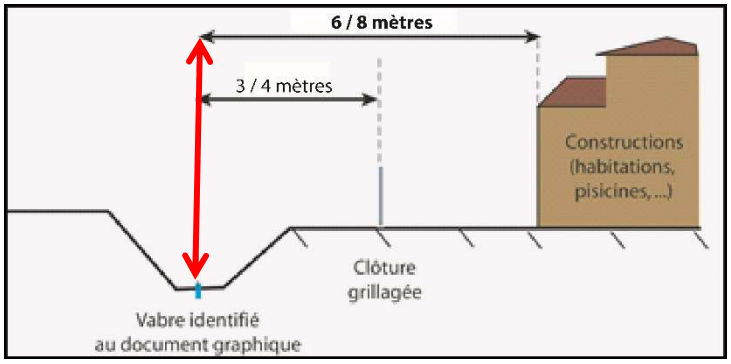


Seules les clôtures fixes, uniquement grillagées et sans murs de soubassement, peuvent être implantées à au moins de 4 m à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Le PLU identifie graphiquement des vabres comme étant des secteurs protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Ils correspondent à une distance de 8 mètres (zones bleues) / 6 mètres (zones vertes) de part et d'autre de l'axe des vabres.

Dans ces périmètres, toute construction est interdite, à l'exception :

- Des voies d'accès et des équipements qui leur sont directement liés, sous réserve d'aménagements hydrauliques permettant de ne pas impacter l'écoulement des eaux pluviales parcourant les vabres ;
- Des clôtures grillagées uniquement et sans murs de soubassement qui peuvent être implantées à l'intérieur du secteur protégé, à une distance minimale de 4 m (zones bleues) / 3 mètres (zones vertes) de l'axe du vabre ;
- Les rénovations et réhabilitations des constructions existantes sur les mêmes emprises si celles-ci sont situées dans les secteurs protégés ;
- Les extensions en retrait des secteurs protégés.



Aucune construction ne doit être implantée à moins de 50 m de l'axe du canal E.D.F ».

ARTICLE 7 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

En raison de leurs caractéristiques particulières, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans chacune des zones du PLU à l'exception des zones inondables indicées au zonage. Dans ces dernières, elles peuvent faire l'objet de prescriptions particulières selon la nature de l'inondabilité.
Elles ne sont pas soumises aux dispositions des articles 3 à 5 et 8 à 14 des différentes zones.

ARTICLE 8 – DEPOT DE CARCASSES ET FERRAILLES ET AUTRES DETRITUS

Dans toutes les zones, le dépôt de carcasses de voitures, de ferrailles, matériaux inertes, détritus portant atteinte à l'environnement sont interdits.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE OU DEMOLITION VOLONTAIRE

En application de la délibération du Conseil Municipal en date du 20 octobre 2007, toutes les constructions sont soumises à permis de démolir. Par ailleurs, l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, prévoit que « *Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.* » Le présent règlement prévoit donc que les dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme s'appliquent de la manière suivante :

Zone	Possibilité de réaliser une nouvelle construction*	Possibilité d'extension des constructions existantes	RECONSTRUCTION			
			après sinistre	après démolition volontaire	A l'identique	Dans le respect des règles du PLU
UA	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
UB/UBd/ UBi / UBp	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
UCj/UCp	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
US	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI
1AUa / 1AUb / 1AUs	OUI	OUI	OUI	NON	OUI	-
2AU	NON	OUI	OUI	NON	OUI	-
AUE	OUI	OUI	OUI	OUI	-	OUI

Zone	Possibilité de réaliser une nouvelle construction*	Possibilité d'extension des constructions existantes	RECONSTRUCTION			
			après sinistre	après démolition volontaire	A l'identique	Dans le respect des règles du PLU
A, Af, Af1 et Ap (agriculteurs)	OUI (habitation + exploitation)	OUI	OUI	OUI	-	OUI
A, Af, Af1 et Ap (non agriculteurs)	NON	OUI	OUI	NON	OUI	-
N / Nh	NON	OUI	OUI	OUI sauf habitations	OUI	-
Nc	OUI (exploitation de la carrière)	OUI	OUI		OUI	-
Nf	OUI (Captages eau potable)	OUI	OUI		OUI	-
Nph	OUI (équipement photovoltaïque)	OUI	OUI		OUI	-

*Hors ouvrages et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

En toute zone, les constructions et les clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et paysagères.

En toutes zones, toutes les installations d'équipements ayant de forts impacts paysagers de types antennes paraboliques, climatiseurs, équipements de production d'énergie photovoltaïque, etc… devront veiller à une parfaite intégration paysagère et visuelle.

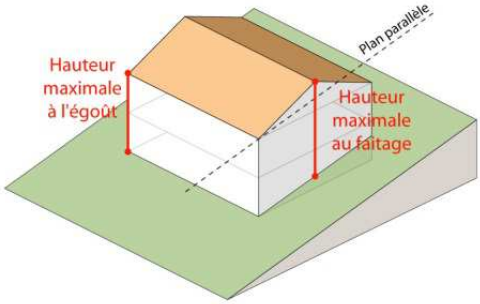
ARTICLE 11 – MODE DE CALCUL DES HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

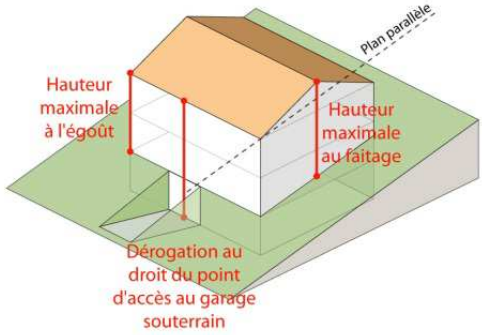
La hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du point bas de toutes façades (sur le terrain existant ou excavé) jusqu'au niveau du faîtage et/ou de l'égout le plus haut (toiture en pente) ou de l'acrotère le plus haut (toiture terrasse) de la construction.

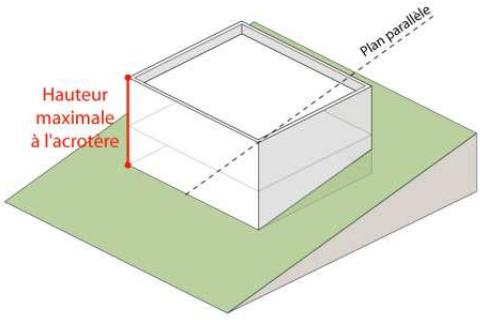
Dans tous les cas, le faîtage, l'égout ou l'acrotère ne doivent pas dépasser un plan parallèle au terrain existant ou excavé, situé à une hauteur égale à la hauteur maximale admise dans la zone.

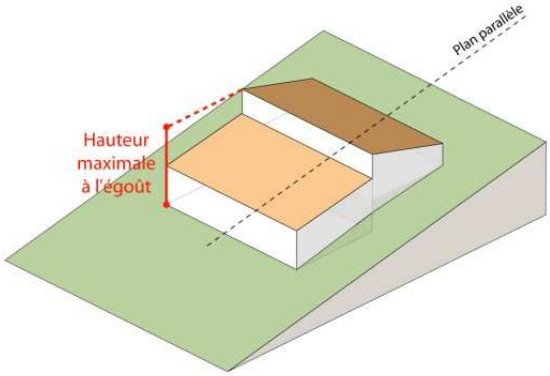
Toutefois, dans l'hypothèse d'une construction comportant un parking souterrain, la hauteur de la construction est mesurée dans les conditions énoncées ci-dessus sauf au droit du point d'accès.

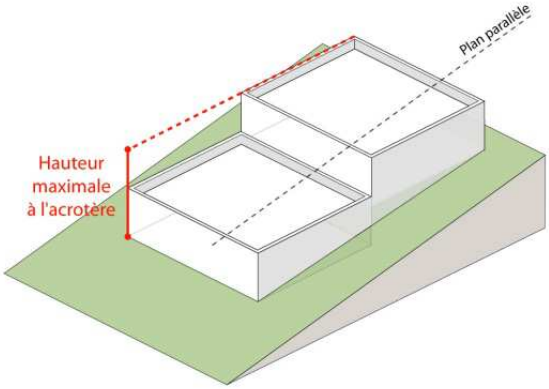
Exemples :

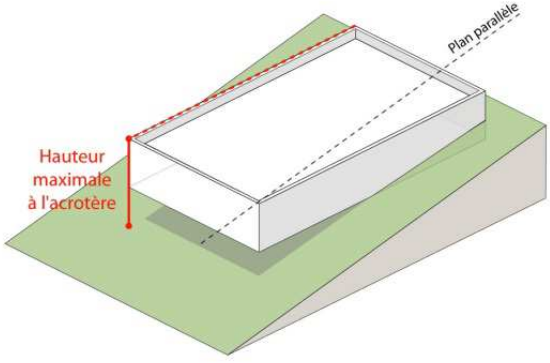












ARTICLE 12 – RAPPEL DES PROCEDURES

- Les démolitions sont soumises à permis de démolir en application des articles L.451-1 et suivants, L.452-1 et L.421-3 du Code de l'Urbanisme,
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés en application de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme,
- Les défrichements sont soumis à autorisation préalable par le Code Forestier (articles L.311.1 et suivants et L.312.1 et suivants),
- Le camping et le stationnement des caravanes sont soumis à autorisation (article L.443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme),
- Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation,
- Les constructions de piscines sont soumises à déclaration préalable ou permis de construire.

ARTICLE 13 – DEFINITION DE L'EMPRISE ET DES ESPACES LIBRES

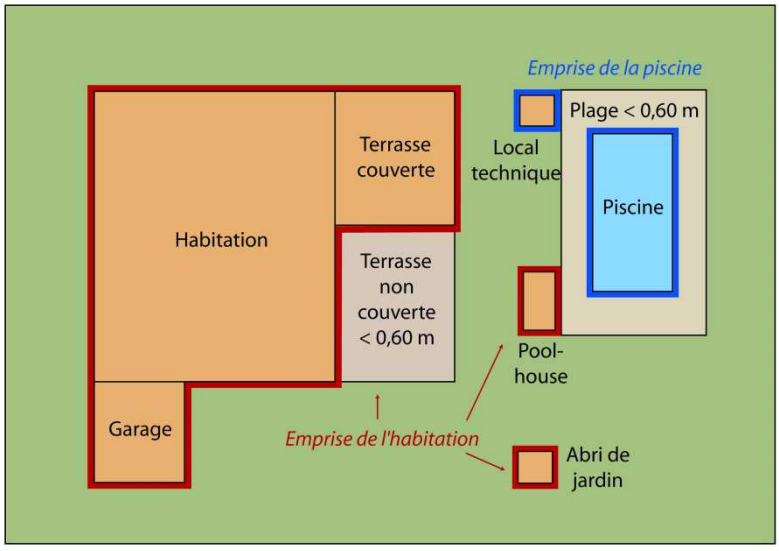
L'emprise au sol (article 9)

L'emprise au sol est définie par :

> *Article R. 420-1 du Code de l'Urbanisme :*
>
> *« L'emprise au sol au sens du présent livre 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 sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ».*

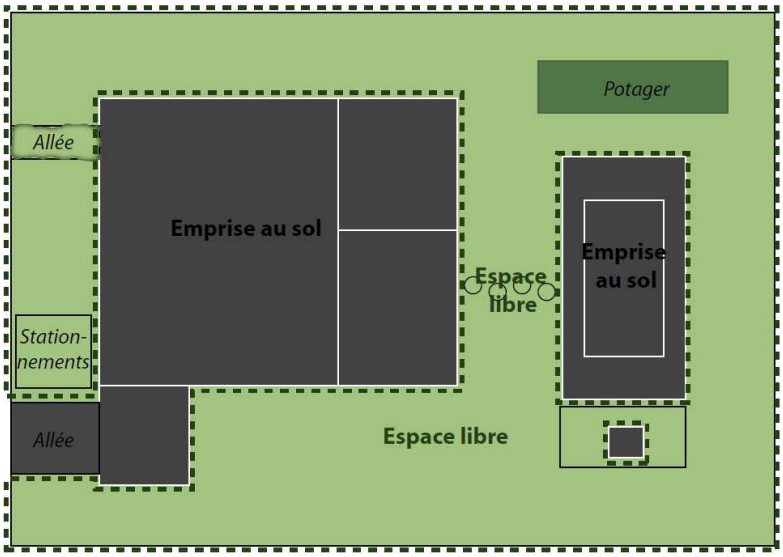
Les éléments pris en compte par le présent règlement dans le calcul de l'emprise au sol (lorsque leur hauteur par rapport au terrain existant ou excavé est supérieure ou égale à 0,60 m), sont les suivants :

- Pour l'emprise destinée à l'habitation : habitation, garage, terrasses couvertes ou non, pool-house, abris de jardin, … ;
- Pour l'emprise destinée à la piscine : piscine et local technique de piscine (excepté s'il est dans le volume de l'habitation).



Les espaces libres (article 13)

Les espaces libres correspondent aux espaces urbains non imperméabilisés (c'est-à-dire non goudronnées, non bâtis, …). Ainsi, leur réglementation par une obligation d'un maintien d'une partie d'espaces non imperméabilisés par parcelle permet de préserver voire de renforcer la présence végétale favorable à la qualité du paysage au sein du village.



ARTICLE 14 – ACCES ET VOIRIE

En toutes zones :

Les voies de desserte doivent comporter une aire de retournement.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation est interdit.

Sauf dispositions contraires établies par acte administratif (convention, acte notarié…), l'entretien de ces voies privées reste à la charge du propriétaire de la voie.

Dans la mesure du possible, les voies d'accès seront réalisées avec des matériaux de revêtement perméables favorisant l'infiltration des eaux pluviales et n'aggravant pas l'imperméabilisation.

Les plateformes des chaussées et les franchissements ne doivent pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques liés à la gestion des eaux pluviales, et la collecte et l'évacuation des eaux de ruissellement devront être gérées par des aménagements adéquats.

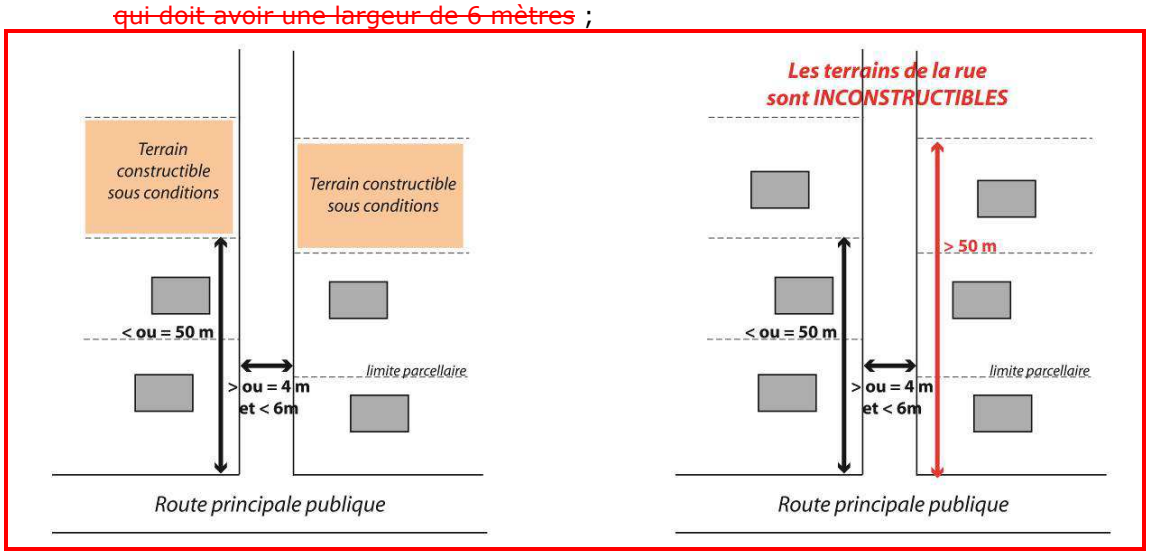
La structure de la chaussée devra être résistante à l'aléa ruissellement.

Dans le cas d'absence de réseau pluvial communal, les eaux de pluies de ruissellement générées par l'accès doivent être gérées et récupérées sur l'unité foncière. Une note de calcul devra être transmise en annexe de la demande d'autorisation d'urbanisme.

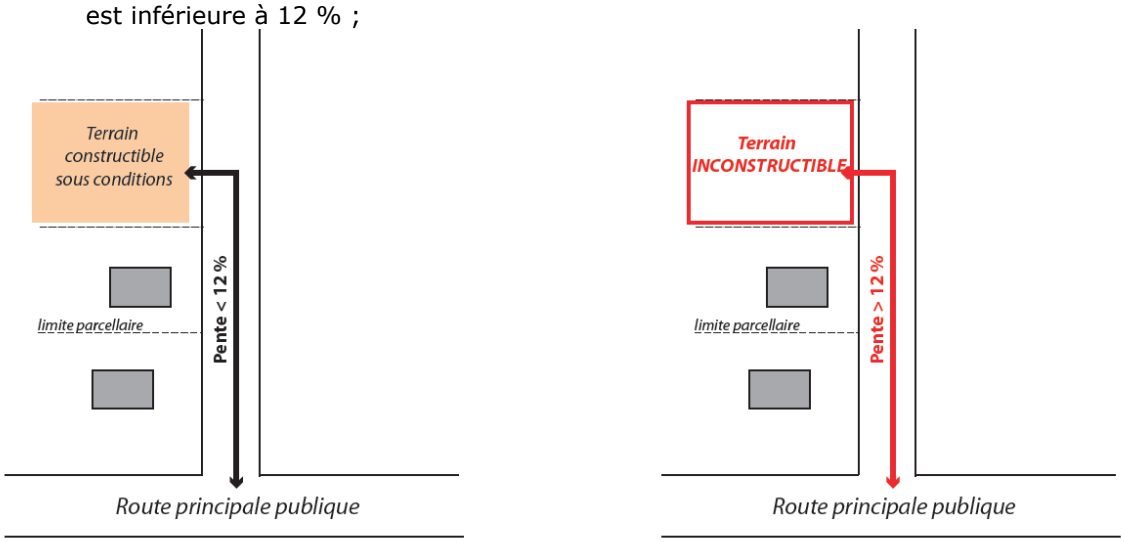
Hormis en zones UA et A :

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être **EXCEPTIONNELLEMENT** réduite à 4 mètres, si le terrain est desservi par une voie dont la localisation des parcelles existantes de part et d'autre ne permet pas son élargissement à 6m pour des raisons physiques et/ou techniques **ET** si le terrain est desservi par une voie existante et répond à toutes les conditions suivantes :

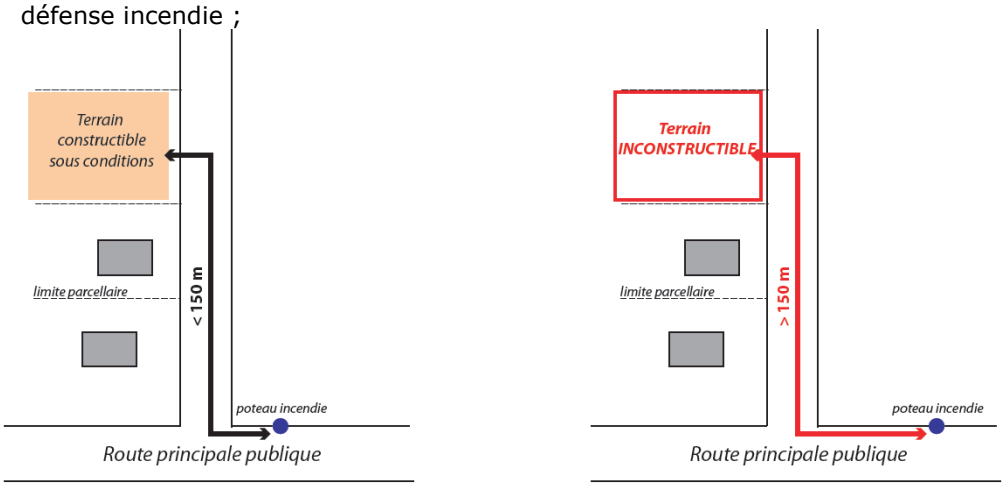
1. Être situé à une distance inférieure ou égale à 50 mètres de la route principale publique ~~qui doit avoir une largeur de 6 mètres~~ ;



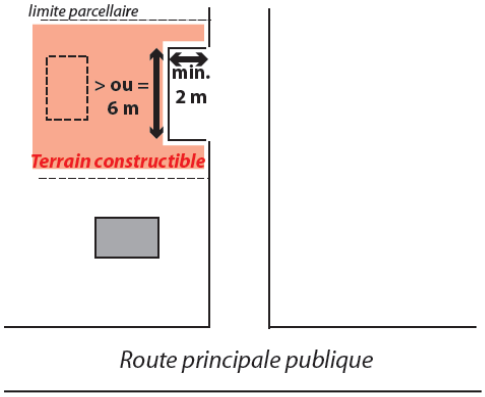
2. Être desservi par un accès dont la pente en long (jusqu'à la route principale publique) est inférieure à 12 % ;



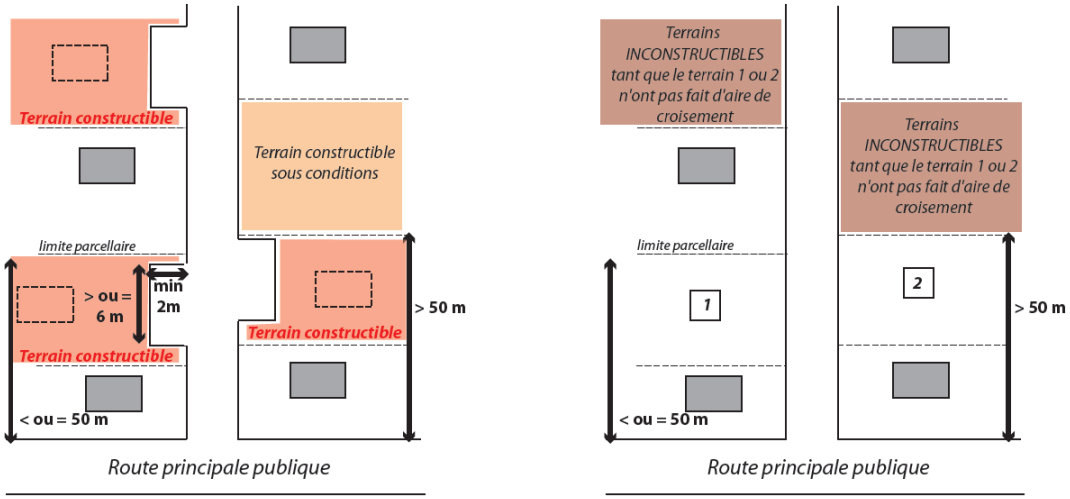
3. Être situé à une distance de moins de 150 mètres, en projection horizontale selon l'axe des circulations effectives accessibles aux engins de secours, d'un poteau pour la défense incendie ;



4. Pour chaque nouvelle construction, une aire de croisement de minimum 2 m de largeur sur 6 m de longueur devra être réalisée.



Dans la même logique, les constructions suivantes dans la rue (si les conditions 1 et 4 sont réalisées) devront répondre aux dispositions 2, 3 et 4.



ARTICLE 15 – FORAGES

cf. « Annexe 6-8 Réseau d'eau potable »

L'eau potable d'Alleins provenait de la ressource d'une nappe souterraine pompée à la station et forage « La Barlatière » conformément à l'arrêté préfectoral du 4 juillet 2003 (cf. « annexe 6-8 Réseau d'eau potable ») qui définissait notamment des dispositions relatives à :

- Un Périmètre de Protection Immédiate (PPI) correspondant au secteur Af du PLU ;
- Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) correspondant au secteur Af1 du PLU.

Suite à une pollution des eaux, un nouveau forage a été créé dans le secteur du « vabre Saint-Sauveur » conformément à la décision communautaire d'Agglopole Provence en date du 6 février 2013.

Pour courrier du 27 mai 2014, Monsieur SILVESTRE, hydrogéologue agréé a réalisé une expertise officielle pour émettre un avis hydrogéologique relatif à la définition des périmètres de protection du nouveau forage AEP intercommunal d'Alleins.

Puis, par courrier reçu en mairie le 28 août 2015, Monsieur SILVESTRE, a communiqué à la Commune d'Alleins son avis hydrogéologique complémentaire relatif à la modification du périmètre de protection immédiate du nouveau captage AEP intercommunal de Saint Sauveur à Alleins.

Dans ces conditions, la Commune d'Alleins a décidé d'inscrire le projet de Périmètre de Protection Immédiate (PPI) au PLU par le biais du secteur Nf.

Depuis, l'Arrêté Préfectoral du 21 juillet 2017 portant autorisation unique au titre de l'article L. 214-3 du Code de l'Environnement pour le prélèvement d'eau souterraine aux fins de production d'eau potable de la commune d'Alleins via le captage Saint Sauveur, a défini :

- Un Périmètre de Protection Immédiate (PPI) correspondant au secteur Nf du PLU ;
- Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) renforcé (en zone N du PLU) ;
- Un Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) simplifié (en zone U et AU du PLU) ;

Les prescriptions particulières relevant de ces PPI et PPR sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme dans l'*« Annexe 6-8 Réseau d'eau potable ».*

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA – CENTRE ANCIEN

Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au centre ancien. Cette zone est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Il s'agit d'une zone centrale d'habitation, de commerces et services. Elle se caractérise par une implantation dense et le plus souvent continue à l'alignement des voies.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,

- Les changements de destination des commerces en habitation,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

ARTICLE UA.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
- Une piscine par habitation principale,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- Les constructions à usage d'activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur, paysager).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE UA.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation …) et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, il sera exigé que les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme les propriétés privées soient réalisées en souterrain. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

En cas de difficultés, ces branchements peuvent exceptionnellement être réalisés par des fils courant sur les façades à des emplacements judicieux.

ARTICLE UA.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE UA.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

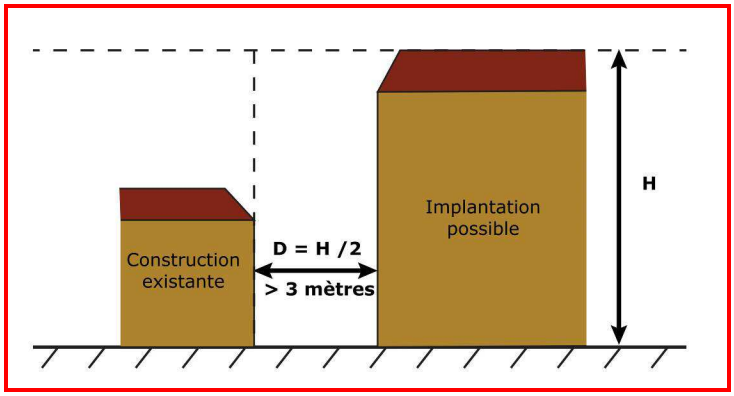
Les constructions doivent être implantées soit au ras de l'alignement, soit dans le prolongement des constructions voisines.

Zones non aedificandi (A et B) : Toute construction est interdite dans les zones non aedificandi figurées sur le plan. Toutefois, dans la zone non aedificandi A figurée sur le plan, les aménagements intérieurs et de façades des constructions existantes, sont autorisés sans création de plancher ni modification de destination des planchers existants.

Zone non altius tollendi (C) : Toute construction est interdite au-dessus du niveau du plancher du 1er étage du bâtiment voisin dans la zone non altius tollendi, figurée sur le plan.

ARTICLE UA.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

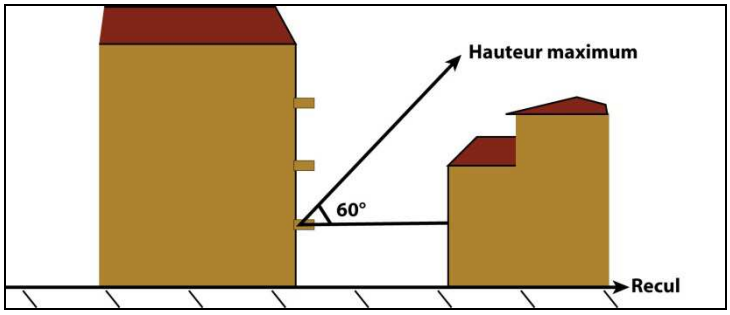
A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Les bassins des piscines devront être implantés à 1,5 m minimum de la limite séparative.

ARTICLE UA.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 60° au-dessus du plan horizontal.



ARTICLE UA.9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementée.

ARTICLE UA.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie et peut atteindre au maximum la hauteur de la construction d'habitation mitoyenne la plus haute.

ARTICLE UA.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Couvertures

- La pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures doivent être en tuiles rondes sans emboîtement (dites Canal) (pose courant-couvert).
- Les tuiles de couvert seront des tuiles vieillies ou de récupération.

- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture.
- Les terrasses en toitures sont interdites.

Façades

- Sauf cas particuliers (remparts, pierres de tailles…) les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~
- Les enduits doivent être frotassés fin.
- Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.
- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois ou en matériaux de couleur harmonisée avec la façade.
- Le dessin des fenêtres se rapprochera des modèles anciens (double battants à plusieurs carreaux), leur couleur sera en harmonie avec le reste de la façade (le blanc est interdit).

Clôtures

- Sauf cas particuliers (remparts, pierres de tailles), les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres comptés depuis la rue et/ou l'espace public.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont interdits en toiture. Ils peuvent être intégrés en façade sur cour ou non visible du domaine public.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade à condition d'être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles mitoyens ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE UA.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé pour les constructions à usage d'habitation 1 place de stationnement automobile par logement.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 500 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UA.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute construction devront être traitées en espaces verts plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II – ZONE UB – AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond à des secteurs résidentiels de densité moyenne. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation discontinue en retrait de l'alignement.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UBd** : Secteur destiné à la réalisation d'une opération d'« ensemble » signifiant que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains constituant un groupe « homogène » avec une densité minimale de 15 logements / ha (cf. PADD) qui comportera obligatoirement un minimum de 30% de logements locatifs sociaux.
- **UBi** : Secteur de risque d'inondabilité modéré du vabre St Sauveur ;
- **UBp** : Secteur de transition entre le village et le piémont du Massif des Costes permettant une urbanisation aérée en R+1 (cf. OAP n°1)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt,
- Les changements de destination des commerces en habitation.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

En UBi, sont en outre interdits :

- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, de tout type ;
- Les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ;
- Les remblais sauf s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement ;
- La création, l'extension et la surélévation d'ERP de 4ème et 5ème catégorie, de type R, U et J.

ARTICLE UB.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation à raison d'une seule construction d'habitation par îlot de propriété **en UB, UBi et UBp**,
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement « d'ensemble » **en UBd** ;
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,

- Une piscine par habitation principale,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- Les constructions à usage d'activité artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur …),
- L'extension mesurée des commerces par changement de destination, dans la limite de 30% de la SP existante et dans le volume existant à la date d'approbation du PLU.

En UBi, ne sont admises que :

- Les constructions conformes à la vocation de la zone UB à condition que le niveau de plancher se situe à 1m au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- L'extension limitée de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes :
  - A usage de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise,
  - A usage d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégorie quel que soit le type, ainsi que des constructions existantes à usage d'ERP des 4ème et 5ème catégorie de type R, U et J, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- L'extension ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol existante ;
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessus de la côte de référence sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement ;
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessous de la côte de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'une zone de refuge de structure et de dimensions suffisantes, sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement ;
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives ouvertes au public, closes ou non, est autorisée. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages des biens ;
- Les clôtures à condition d'être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;
- La mise aux normes (notamment sécurité incendie, sanitaire, accessibilité…) des constructions existantes.
- Le plancher bas des constructions doit être calé à 1 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans

des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE UB.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Des moyens d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation…) devront être intégrés aux aménagements prévus de l'unité foncière.

Ces dispositifs appropriés ne devront pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques.

La réalisation de bassins de rétention pourra être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération ou de l'aménagement.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

ARTICLE UB.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

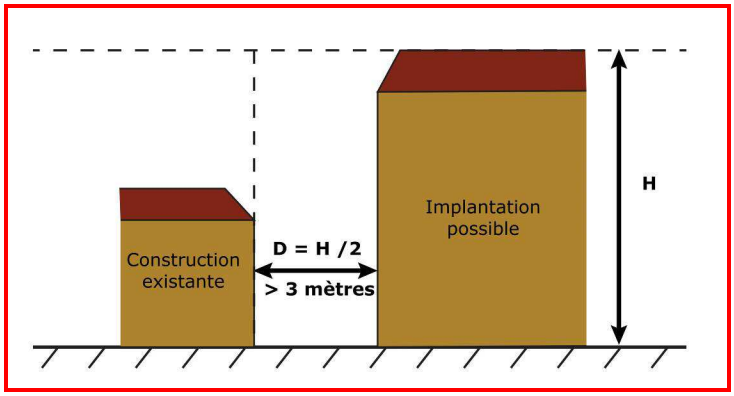
Sans objet

ARTICLE UB.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE UB.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



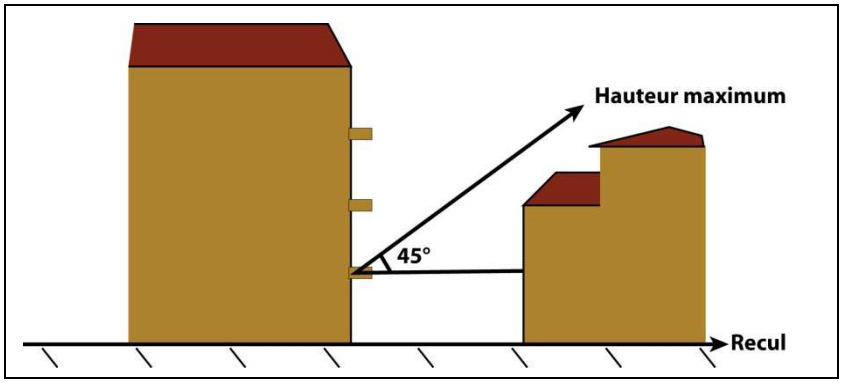
Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE UB.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UB.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à :

- 40 % du terrain **en UB, UBd et UBi**
- 25% du terrain **en UBp.**

ARTICLE UB.10 – HAUTEUR

En UB, UBd et UBp : La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.
- 8 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

En UBi : La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit + la hauteur d'eau (soit 8 m du sol naturel).

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE UB.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieillies ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Façades

- Sauf cas particuliers (remparts, pierres de tailles…) les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~
- Les enduits doivent être frotassés fin.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.
- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois ou en matériaux de couleur harmonisée avec la façade.

Clôtures

- Sauf cas particuliers (remparts, pierres de tailles), les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres comptés depuis la rue et/ou l'espace public.

En UBi, les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent

présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue du Vabre St Sauveur.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en intégration toiture dans la limite de 20 m² maximum, en façade ou au sol. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1 et être le moins visibles possible depuis l'espace public, sous réserve de l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade, uniquement en rez-de-chaussée, à condition d'être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles mitoyens ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE UB.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher entamé.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé,

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules nécessaires à l'activité de ces établissements.

Ces espaces pour le stationnement seront réalisés, dans la mesure du possible, par des revêtements favorisant la perméabilité des sols (végétalisation, surfaces poreuses…) et devront être munis de dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales récupérées sur l'unité foncière.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain

situé à moins de 500 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UB.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions et non imperméabilisés, doivent représenter au moins :

- 50 % de l'ensemble du terrain **en UB, UBd et UBi**,
- 70% de l'ensemble du terrain **en UBp**.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III – ZONE UC – AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE

Caractère de la zone :

La zone **UC** correspond à des secteurs résidentiels de densité réduite, en piémont du massif des Costes. Elle accueille des constructions en ordre discontinu et en général en retrait de l'alignement.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UCj :** Secteur des jardins remarquables et équipements publics,
- **UCp** : Secteur de transition avec le village et le Massif des Costes permettant une urbanisation aérée, sur les premiers reliefs du piémont justifiant une hauteur réduit à des constructions de plain-pied (cf. OAP n°1).
- **UCs** : Secteur compris dans le site inscrit dans lequel, afin de limiter l'impact visuel d'une urbanisation aérée, les constructions sont limitées à 1 niveau (cf. OAP n°1).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UC.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

En UCj : sont également interdites les nouvelles constructions destinées à l'habitat, l'hôtellerie, les bureaux, le commerce, l'artisanat, les exploitations agricoles et forestières, ainsi que les garages.

ARTICLE UC.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

A l'exception du secteur UCj :

Sont autorisées :

- les constructions destinées à :
  - l'habitation à raison d'une construction d'habitation par îlot de propriété,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat.

- Une piscine par habitation principale,
- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- Les constructions à usage d'activité artisanales à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone (bruit, odeur, paysager).

Dans le secteur UCj :

Sont seulement autorisés :

Une piscine et un local technique par unité foncière. Ce local technique est limité à 20 m² d'emprise au sol.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE UC.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Des moyens d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation…) devront être intégrés aux aménagements prévus de l'unité foncière.

Ces dispositifs appropriés ne devront pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques.

La réalisation de bassins de rétention pourra être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération ou de l'aménagement.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

ARTICLE UC.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

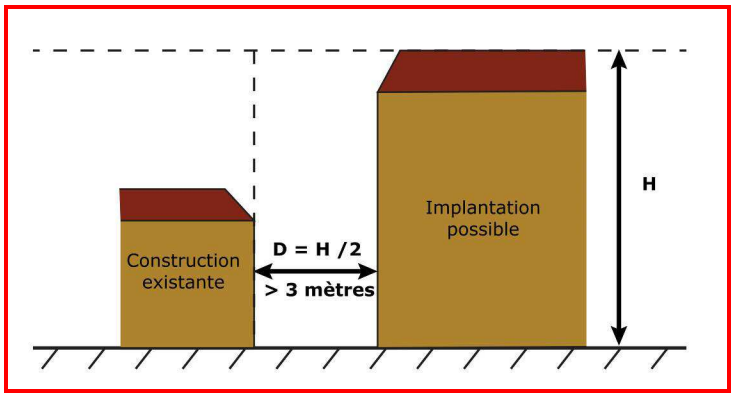
Sans objet

ARTICLE UC.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE UC.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

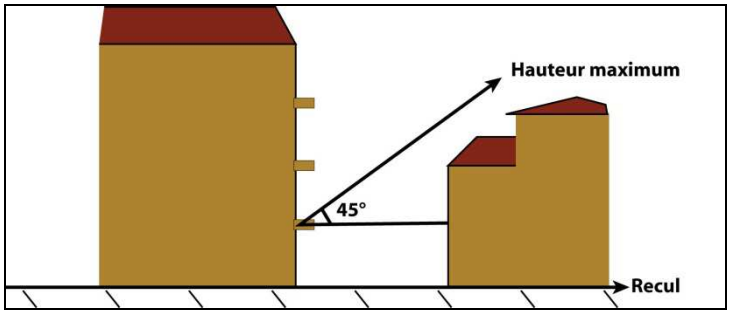
Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

Dans les secteurs UCp et UCs, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.

ARTICLE UC.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE UC.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 30 % du terrain.

ARTICLE UC.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 3 m à l'égout du toit,
- 4,5 m au faîtage,
- 4 m à l'acrotère en cas de toiture terrasse

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la hauteur des constructions ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE UC.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieillies ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition.

Façades

- Sauf cas particuliers (pierres de tailles…) les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~
- Les enduits doivent être frotassés fin.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie

- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois ou en matériaux de couleur harmonisée avec la façade.

Dans les secteurs UCp et UCs : Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois plein.

Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en intégration toiture dans la limite de 20 m² maximum, en façade ou au sol. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1 et être le moins visibles possible depuis l'espace public, sous réserve de l'avis de l'ABF dans le champ de visibilité des Monuments Historiques.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade, uniquement en rez-de-chaussée, à condition d'être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles mitoyens ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher entamé.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules nécessaires à l'activité de ces établissements.

Ces espaces pour le stationnement seront réalisés, dans la mesure du possible, par des revêtements favorisant la perméabilité des sols (végétalisation, surfaces poreuses…) et devront être munis de dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales récupérées sur l'unité foncière.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 500 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE UC.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 65 % de l'ensemble du terrain.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV – ZONE US – ZONE D'EQUIPEMENTS DE LOISIRS

Caractère de la zone :

La zone **US** est une zone destinée à recevoir des équipements sportifs, culturels, sociaux et d'intérêt général.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE US.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - les exploitations forestières
  - les exploitations agricoles,
  - la fonction d'entrepôt,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

ARTICLE US.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les aires de stationnement si elles sont liées à des équipements autorisés dans la zone,
- Les constructions d'habitation à usage de logements de fonction et les équipements techniques ou d'accueil directement liés au bon fonctionnement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.3 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE US.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau
Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement
Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.
Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE US.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

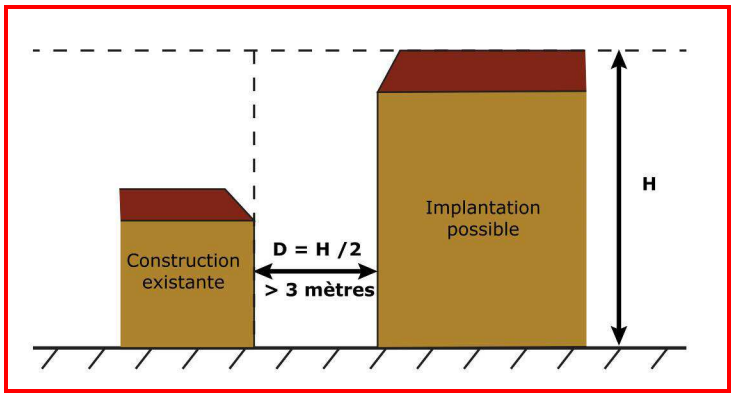
Sans objet

ARTICLE US.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE US.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE US.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non règlementé.

ARTICLE US.9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE US.10 – HAUTEUR

Non réglementé.

ARTICLE US.11 – ASPECT EXTERIEUR

Non règlementé.

ARTICLE US.12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE US.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE US.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – ZONE 1AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A COURT OU MOYEN TERME

Caractère de la zone :

La zone **1AU** est une zone à vocation principale d'habitation.

Elle comprend 3 secteurs :

- **1 AUa :** Secteur d'habitat urbanisable sous forme de plusieurs opérations d'ensemble (cf. OAP n°3)
- **1 AUb :** Secteur à vocation sociale urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble (cf. OAP n°3)
- **1 AUs :** Secteur du piémont, compris dans le périmètre du site inscrit, urbanisable sous forme d'une opération d'ensemble « aérée » mêlant des constructions en R et R+1 (cf. OAP n°1)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
  - la fonction d'entrepôt.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

ARTICLE 1AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation à raison d'une seule construction d'habitation par îlot de propriété **en 1AUa**,
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement « d'ensemble »,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
- Une piscine par habitation principale,
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre,

En outre, les exigences de fonctionnement de la zone lors de son ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE 1AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Des moyens d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation…) devront être intégrés aux aménagements prévus de l'unité foncière.

Ces dispositifs appropriés ne devront pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques.

La réalisation de bassins de rétention pourra être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération ou de l'aménagement.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

ARTICLE 1AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

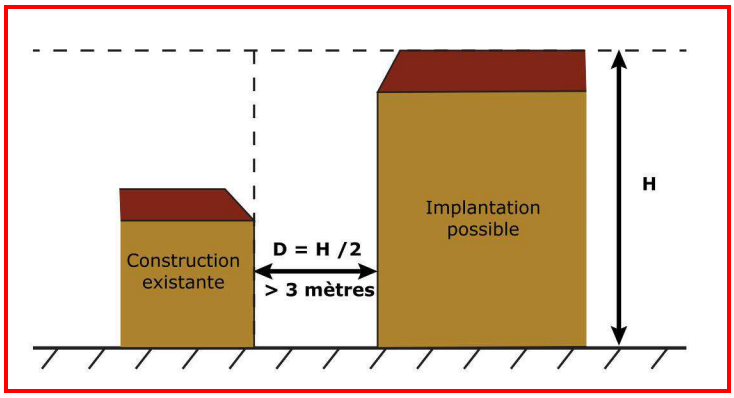
Sans objet

ARTICLE 1AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions graphiques, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m, ~~sauf pour le secteur 1AUa dans lequel les constructions devront s'implanter à 50 m de l'axe de l'Emplacement Réservé n°44~~.

ARTICLE 1AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

Dans le secteur 1AUs, les constructions devront s'implanter à au moins 10 mètres de la limite séparative avec la zone N voisine. Cette bande sera traitée dans la logique des Obligations Légales de Débroussaillement, afin de faciliter la défense incendie.

ARTICLE 1AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à :

- 40 % du terrain **en 1AUa,**
- 50% du terrain **en 1AUs**.

ARTICLE 1AU.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

En 1AUs, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 3 m à l'égout du toit et 4,5 m au faîtage pour 50% de l'opération,
- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage pour 50% de l'opération.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite séparative qui est aussi limite de zone du plan d'occupation des sols, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen, en bon état, ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE 1AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieillies ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Façades

- Les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie
- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois ou en matériaux de couleur harmonisée avec la façade.

Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques pourront être admis en toiture dans la limite de 20 m² maximum, en façade ou au sol. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1 et être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade, uniquement en rez-de-chaussée, à condition d'être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles mitoyens ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE 1AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher entamé.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire entamé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules nécessaires à l'activité de ces établissements.

Ces espaces pour le stationnement seront réalisés, dans la mesure du possible, par des revêtements favorisant la perméabilité des sols (végétalisation, surfaces poreuses…) et devront être munis de dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales récupérées sur l'unité foncière.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 500 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 1AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins :

- 50 % de l'ensemble du terrain **en 1AUa**,
- 40% de l'ensemble du terrain **en 1AUs**.

Ils devront être traités en espaces verts plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE III – ZONE 2AU – ZONE D'URBANISATION FUTURE A LONG TERME

Caractère de la zone :

La zone **2AU** est une zone à vocation principale d'habitation. Elle est dite « stricte », ne réglementant que l'évolution des constructions existantes. Elle correspond aux « *zones blanches* » du Schéma de Cohérence Territorial, (SCoT) d'Agglopole Provence (approuvé en Conseil Communautaire du 15 avril 2013 et rendu exécutoire le 20 juin 2013) qui sont « *situées en périphérie immédiate des agglomérations représentent des réserves foncières au-delà de l'échéance du SCoT. Leur ouverture à l'urbanisation au titre du SCoT est donc proscrite, sauf Révision ou Modification du SCoT. Après accord du SCoT, les Communes peuvent procéder à leur mise en œuvre au moyen de la procédure d'urbanisme qu'elles choisissent* ». Son urbanisation ne peut s'effectuer que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble qui comportera obligatoirement un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AU.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation sous forme d'opérations d'aménagement ou de construction,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'industrie,
  - l'artisanat,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
  - la fonction d'entrepôt.

- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

ARTICLE 2AU.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées :

- Sous réserve des articles 3 à 14, l'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation principale de plus de 50 m² de surface de plancher sans changement de leur destination et sans augmentation du nombre de logements, dans la limite de 30% de la SP existante et que la construction n'excède pas une SP totale de 200 m², extension comprise,
- Une piscine et un local technique par habitation principale,
- Les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre,

En outre, les exigences de fonctionnement de la zone lors de son ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE 2AU.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Dans l'attente de la réalisation du réseau public d'eaux usées et quand il ne s'agit pas de lotissement, ces occupations et utilisations peuvent être autorisées à condition de justifier de la faisabilité technique et réglementaire d'un système d'assainissement non collectif. Ce dispositif doit être conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques sanitaires et environnementaux. Ce dispositif, s'il est admis, devra être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public d'eaux usées dès que celui-ci sera réalisé et ce dans le délai réglementaire.

En cas d'extension des constructions existantes disposant d'un système d'assainissement non collectif, un redimensionnement pourra être exigé afin de conserver une qualité de traitement des eaux usées conforme aux règles sanitaires en vigueur.

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Des moyens d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation…) devront être intégrés aux aménagements prévus de l'unité foncière.

Ces dispositifs appropriés ne devront pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques.

La réalisation de bassins de rétention pourra être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération ou de l'aménagement.

Autres réseaux

Pour toute construction ou installation, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

ARTICLE 2AU.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

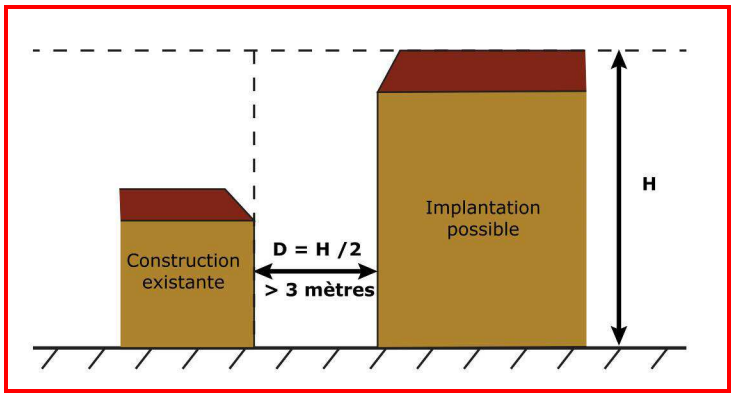
Sans objet

ARTICLE 2AU.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 m.

ARTICLE 2AU.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, à moins que la construction ~~le bâtiment~~ à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale.

Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à une construction ~~un bâtiment~~ mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE 2AU.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 2AU.9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU.10 – HAUTEUR

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, la hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,

- 9 m au faîtage.

Dans la bande de 3 m comptée à partir de la limite séparative qui est aussi limite de zone du plan d'occupation des sols, la construction ne doit pas dépasser 4 m de hauteur totale. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.

ARTICLE 2AU.11 – ASPECT EXTERIEUR

Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieillies ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 1 m², à raison d'une seule ouverture par toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 30% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Façades

- Les façades des constructions devront être enduites. ~~L'enduit devra être réalisé dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction.~~
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie
- Les volets extérieurs et portes de garages doivent être en bois ou en matériaux de couleur harmonisée avec la façade.

Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres comptés depuis la rue et/ou espace public.

Paraboles

- L'installation d'antennes paraboliques en façade sur rue ou emprise publique est interdite. Toutefois, cette installation pourra se faire en toiture.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en toiture dans la limite de 20 m² maximum, en façade ou au sol. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1 et être le moins visibles possible depuis l'espace public, sauf avis contraire de l'ABF.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade, uniquement en rez-de-chaussée, à condition d'être entièrement intégrés au volume de la construction et situés à une distance qui ne pourra pas être inférieure à 2m, de la façade de ou des immeubles mitoyens ; toute autre disposition pourra être retenue si elle ne compromet pas l'aspect architectural du bâtiment et ne génère pas de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE 2AU.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation, 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.

Ces espaces pour le stationnement seront réalisés, dans la mesure du possible, par des revêtements favorisant la perméabilité des sols (végétalisation, surfaces poreuses…) et devront être munis de dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales récupérées sur l'unité foncière.

Modalités d'application :

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 500 m de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.

ARTICLE 2AU.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans le cadre d'une extension d'une construction existante, les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE IV – ZONE AUE – ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES

Caractère de la zone :

La zone **AUE** est une zone à vocation principale d'activité. L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend 1 secteur :

- **AUEi :** Secteur de risque d'inondabilité modéré du vabre St Sauveur.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUE.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'industrie,
  - l'exploitation agricole,
  - l'exploitation forestière,
- Les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs, Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, dépôts de gravats et décharges de tout ordre.

En AUEi, sont en outre interdits :

- Les Etablissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, de tout type ;
- Les bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public ;
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue ;
- la création ou l'aménagement de sous-sols ;
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning ;
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ;
- Les remblais sauf s'ils sont limités à l'emprise bâtie des constructions autorisées, et dans le respect des dispositions prévues par le Code de l'Environnement ;
- La création, l'extension et la surélévation d'ERP de 4ème et 5ème catégorie, de type R, U et J.

ARTICLE AUE.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - la fonction d'entrepôt.
- Une piscine et un local technique par habitation principale,

- Les travaux de reconstruction, d'extension et de réhabilitation des constructions existantes ou admises,
- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation, dont la présence est strictement nécessaire (gardiennage) pour assurer le fonctionnement des établissements et services autorisés à raison d'un seul logement par îlot de propriété. Cette construction devra être comprise dans le volume de la construction d'activités. Elle ne pourra excéder 50% de la SP de la construction d'activités sans pouvoir dépasser une superficie de 120 m² de surface de plancher,
- Les installations classées, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne des opérations autorisées.

En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs.

En AUEi, ne sont admises que :

- Les constructions conformes à la vocation de la zone AUE à condition que le niveau de plancher se situe à 1m au-dessus du niveau du terrain naturel ;
- L'extension limitée de l'emprise au sol et la surélévation des constructions existantes :
  - A usage de bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise,
  - A usage d'ERP classés en 1ère, 2ème, 3ème catégorie quel que soit le type, ainsi que des constructions existantes à usage d'ERP des 4ème et 5ème catégorie de type R, U et J, sous réserve de n'augmenter ni la capacité d'accueil ni la vulnérabilité globale des biens exposés au risque.
- L'extension ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol existante ;
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessus de la côte de référence sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement ;
- L'aménagement intérieur ou le changement de destination des locaux existants au-dessous de la côte de référence, dans la mesure où il ne vise pas à créer de logement et qu'ils disposent d'une zone de refuge de structure et de dimensions suffisantes, sous réserve que la destination nouvelle ne soit pas interdite par le présent règlement ;
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives ouvertes au public, closes ou non, est autorisée. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte et la mise en sécurité des personnes, ainsi que la limitation des dommages des biens ;
- Les clôtures à condition d'être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue ;
- La mise aux normes (notamment sécurité incendie, sanitaire, accessibilité…) des constructions existantes.
- Le plancher bas des constructions doit être calé à 1 m minimum au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE AUE.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle ou restauration…) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent la gestion intégrée et l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

Des moyens d'infiltration ou de stockage préalable des eaux pluviales (bassin de rétention, d'infiltration ou d'évacuation…) devront être intégrés aux aménagements prévus de l'unité foncière.

Ces dispositifs appropriés ne devront pas modifier l'écoulement des eaux ni aggraver les risques.

La réalisation de bassins de rétention pourra être exigée pour tenir compte de l'importance de l'opération ou de l'aménagement.

Autres réseaux

Pour toutes installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain ou par fils courant sur les façades à des emplacements judicieux. Ces derniers sont au frais du pétitionnaire.

ARTICLE AUE.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE AUE.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

ARTICLE AUE.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE AUE.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Non règlementé.

ARTICLE AUE.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 50 % du terrain.

ARTICLE AUE.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions.

En AUEi : La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit pour les constructions destinées à l'habitation et 10 m à l'égout du toit pour les autres constructions + hauteur d'eau (soit 8 m et 11 m du sol naturel).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE AUE.11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

Couvertures

- A l'exception des toitures terrasses, la pente des couvertures de toutes constructions variera entre 28 % minimum et 33% maximum, et se terminera sans dépassement sur les murs pignons.
- Les couvertures en pente doivent être en tuiles rondes, romanes, vieillies ou similaires.
- Les rives de toiture doivent comporter au moins un rang de génoises, deux rangs si la construction comporte des étages.
- Tout autre élément de couverture est interdit à l'exception des panneaux vitrés destinés à l'éclairage zénithal de surface ne dépassant pas 10% de celle de la toiture et les panneaux photovoltaïques dans les règles édictées ci-après.
- Les toitures terrasses peuvent être admises à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâti environnant notamment comme élément de liaison ou de transition. En outre, la superficie des toitures doit être inférieure ou égale à 50% de la superficie de la projection horizontale totale de la couverture.

Façades

- Les façades des constructions devront être enduites ~~dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction~~ sauf cas particuliers : les remises et les pierres de taille.
- Les enduits doivent s'inspirer de la palette de couleurs consultable en Mairie.

Clôtures

- Les clôtures doivent être enduites au minimum du côté de l'espace public, dans une période de deux ans maximum après l'achèvement de la construction, avec un enduit identique à celui de la construction d'habitation.
- La hauteur totale d'une clôture ne peut excéder 2 mètres comptés depuis la rue et/ou l'espace public.
- En AUEi, les clôtures sont autorisées à condition d'être réalisées avec un simple grillage ou avec un mur bahut d'une hauteur maximale de 20 cm par rapport au terrain naturel. Elles doivent présenter une perméabilité d'au moins 80% par mètre linéaire afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau en cas de crue du Vabre St Sauveur.

Panneaux photovoltaïques et solaires thermiques

- Les panneaux photovoltaïques et solaires thermiques sont admis en toiture. Ils doivent suivre les bonnes pratiques édictées dans le guide UTE C15 712-1.
- Pour les constructions d'habitation admises dans la zone uniquement, ils ne peuvent excéder 20 m² et doivent être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Climatiseurs

- Les groupes extérieurs aéroréfrigérants des climatiseurs ou tout autre système (chambre froide, …) sont interdits en toiture. Ils peuvent être posés en façade, uniquement en rez-de-chaussée, et ne doivent pas générer de nuisances envers le voisinage.

ARTICLE AUE.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules y compris les "deux roues" correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété, en dehors des voies publiques ou privées et sur des emplacements prévus à cet effet.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement, doivent être indépendantes des voies publiques.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement automobile par logement, aménagées sur la propriété.
- pour les constructions à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement automobile pour 30 m² de surface de plancher entamé.
- pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement automobile pour les 100 premiers m² de surface de plancher et 1 place par 50 m² de surface de plancher entamé supplémentaire,
- pour les établissements industriels : 1 place de stationnement automobile pour 80 m² de surface de plancher entamé,
- pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement automobile par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant entamé.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont les plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules nécessaires à l'activité de ces établissements.

Ces espaces pour le stationnement seront réalisés, dans la mesure du possible, par des revêtements favorisant la perméabilité des sols (végétalisation, surfaces poreuses…) et devront être munis de dispositifs appropriés à la gestion des eaux pluviales récupérées sur l'unité foncière.

ARTICLE AUE.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés.
Les espaces libres de toutes constructions, et non imperméabilisés doivent représenter au moins 40 % de l'ensemble du terrain. Ils devront être traités en espaces verts plantés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUE.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I – ZONE A – ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone :

La zone **A** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend 4 secteurs :

- **Af :** Secteur correspondant au Périmètre de Protection Immédiate (PPI) de l'ancien captage d'eau potable de la Barlatière,
- **Af1 :** Secteur correspondant au Périmètre de Protection Rapprochée (PPR) de l'ancien captage d'eau potable de la Barlatière,
- **Ap :** Secteur protégé,
- **Api :** Secteur protégé inconstructible.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Lorsqu'elles ne sont pas nécessaires à une exploitation agricole, les nouvelles constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.

- La reconstruction des constructions d'habitation non agricoles existantes après démolition volontaire.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes, les terrains de camping, les terrains de caravaning et le stationnement des caravanes isolées soumis à autorisation en application des articles L.443-4 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les parcs d'attractions,
- Les affouillements et exhaussements de sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières, extraction de terre végétale, dépôts de gravats et décharges de tout ordre à l'exception des dépôts et stockage de terre, de matières et matériaux de quelques nature que ce soit, justifiés par les nécessités de l'exploitation agricole.

En Api : Toute nouvelle construction est interdite, y compris les aménagements, les rénovations et les réhabilitations de constructions pouvant générer de la SP.

ARTICLE A.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

A l'exception des secteurs Ap, Api, Af et Af1 :

Sont uniquement autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - L'exploitation agricole,
  - L'exploitation forestière.
  - L'habitation lorsqu'elle est nécessaire à l'exploitation agricole, dans la limite de 200 m² de surface de plancher.

- Les constructions et installations y compris affouillements et exhaussements nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
- Les extensions des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris,
- Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 30 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique de 10 m² maximum,
  - Un garage par habitation principale.
- Les équipements liés à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation.
- Les constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, SICA…) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles.
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les reconstructions des constructions existantes à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

En zone Ap :

Sont autorisées dans le cadre d'une exploitation agricole existante en activité :

- Les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole existante. Elles doivent être réalisées en continuité des constructions existantes ou sous forme de hameau.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris, sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée,
- Les extensions mesurées des constructions destinées à l'exploitation agricole, sous réserve d'être strictement nécessaires à l'exploitation. Les extensions admises doivent être réalisées en continuité des habitations, locaux d'activités et équipements divers existants, en préservant les volumes et caractéristiques architecturales du bâti ainsi que son insertion dans le paysage.
- Les affouillements et exhaussements correspondants aux besoins de l'exploitation agricole.
- Les reconstructions des constructions existantes à l'identique après sinistre et sans changement de destination.

En Af et Af1 :

Sont admises les extensions des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

ARTICLE A.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle ou restauration…) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE A.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE A.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

ARTICLE A.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ~~du bâtiment~~ au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas pour les serres.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE A.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE A.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise de la construction à usage d'habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol.

L'emprise des annexes est limitée à :

- 10 m² pour le local technique de la piscine,
- 30 m² pour le garage.

ARTICLE A.10 – HAUTEUR

La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m au faîtage pour les constructions à usage d'habitation,
- 3,50 m pour les annexes (local technique, garage)
- 12 m jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE A.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, l'extension doit être réalisée dans des proportions harmonieuses et avec des matériaux équivalents à ceux de la construction principale.

ARTICLE A.12 – STATIONNEMENT

Non règlementé.

ARTICLE A.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'arbres de haute tige, la création d'un écran de verdure, pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels et des serres dans le paysage.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

CHAPITRE II – ZONE N – ZONE NATURELLE

Caractère de la zone :

La zone **N** correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 4 secteurs :

- **Ncph :** Secteur de la carrière (réhabilitation future en zone photovoltaïque),
- **Nh :** Secteur habité situé à l'Ouest du village,
- **Nf :** Secteur du projet de Périmètre de Protection Immédiate du captage d'eau intercommunal de Saint-Sauveur,
- **Nph :** Secteur d'équipement photovoltaïque.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N.1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions destinées à :
  - l'habitation,
  - l'hébergement hôtelier,
  - les bureaux,
  - le commerce,
  - l'artisanat,
  - l'industrie,
  - la fonction d'entrepôt.
- La reconstruction des constructions d'habitation existantes après démolition volontaire.

ARTICLE N.2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Sont autorisées :

- Les nouvelles constructions destinées à :
  - L'exploitation agricole,
  - L'exploitation forestière,

- Les extensions des constructions à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SP, sous réserve que la SP de la construction après travaux n'excède pas de plus de 30% la SP de la construction existante à la date d'approbation du PLU, sans pouvoir dépasser un plafond de 200 m² de SP au total, existant compris,
- Les bâtiments annexes à l'habitation, édifiés à moins de 30 mètres de la façade de l'habitation, sauf en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée :
  - Une piscine par habitation principale, sa plage, ainsi qu'un local technique de 10 m² maximum,
  - Un garage par habitation principale.
- Les aires de jeux et de sports ainsi que les aires de stationnement à condition qu'elles soient ouvertes au public,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être nécessaires â la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisés,
- Les reconstructions des constructions d'habitation existantes, à l'identique après sinistre et sans changement de destination.
- A l'exception des constructions d'habitation, les reconstructions à l'identique après sinistre et démolition volontaire et sans changement de destination.

En Ncph :

Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les carrières
- Les parcs photovoltaïques

En Nph :

- Les parcs photovoltaïques

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.3 – ACCES ET VOIRIE

Dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales :

Les accès et voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent et présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès doivent avoir une largeur minimum de 6 mètres. Cette largeur peut être réduite à 4 mètres **dans les conditions définies à l'article 14 des dispositions générales**.

ARTICLE N.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il existe. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée. Elle est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement s'il existe. En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect du zonage d'assainissement (annexé au PLU) et conformément à la réglementation en vigueur.. En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'évacuation des eaux usées non domestiques (d'origine agricole ou industrielle …) est subordonnée à une autorisation préalable de la collectivité et à un prétraitement éventuel (art. L.1331-10 du code de la santé publique)

Eaux pluviales : Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires.

ARTICLE N.5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

ARTICLE N.6 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 5 m.

ARTICLE N.7 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction ~~du bâtiment~~ au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 m.

Les bassins des piscines devront être implantés à au moins 3 m de la limite séparative.

ARTICLE N.8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PARCELLE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne jour sur cette façade.

ARTICLE N.9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise de la construction à usage d'habitation ne peut excéder 200 m² d'emprise au sol. L'emprise des annexes est limitée à :

- 10 m² pour le local technique de la piscine,
- 30 m² pour le garage.

ARTICLE N.10 – HAUTEUR

En N, Nh et Nf : La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit,
- 9 m au faîtage.

La hauteur maximale des annexes (local technique, garage) ne pourra excéder 3,50 m.

En Ncph et Nph : La hauteur des constructions ne pourra excéder 4,5 m.

ARTICLE N.11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent s'inspirer des recommandations figurant au cahier des prescriptions architecturales disponible en Mairie.

Dans le cas d'une extension d'une construction existante, l'extension doit être réalisée dans des proportions harmonieuses et avec des matériaux équivalents à ceux de la construction principale.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve d'un effort d'intégration paysagère.

Clôtures

En secteur Nph et Ncph, les clôtures devront être perméables pour la petite faune afin de ne pas entraver la continuité écologique.

ARTICLE N.12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE N.13. – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avèrerait indispensable, ces derniers devront être remplacés.

Des dispositions différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Document réalisé par

sdp.conseils
62, carraire des rouguières basse
13 122 Ventabren

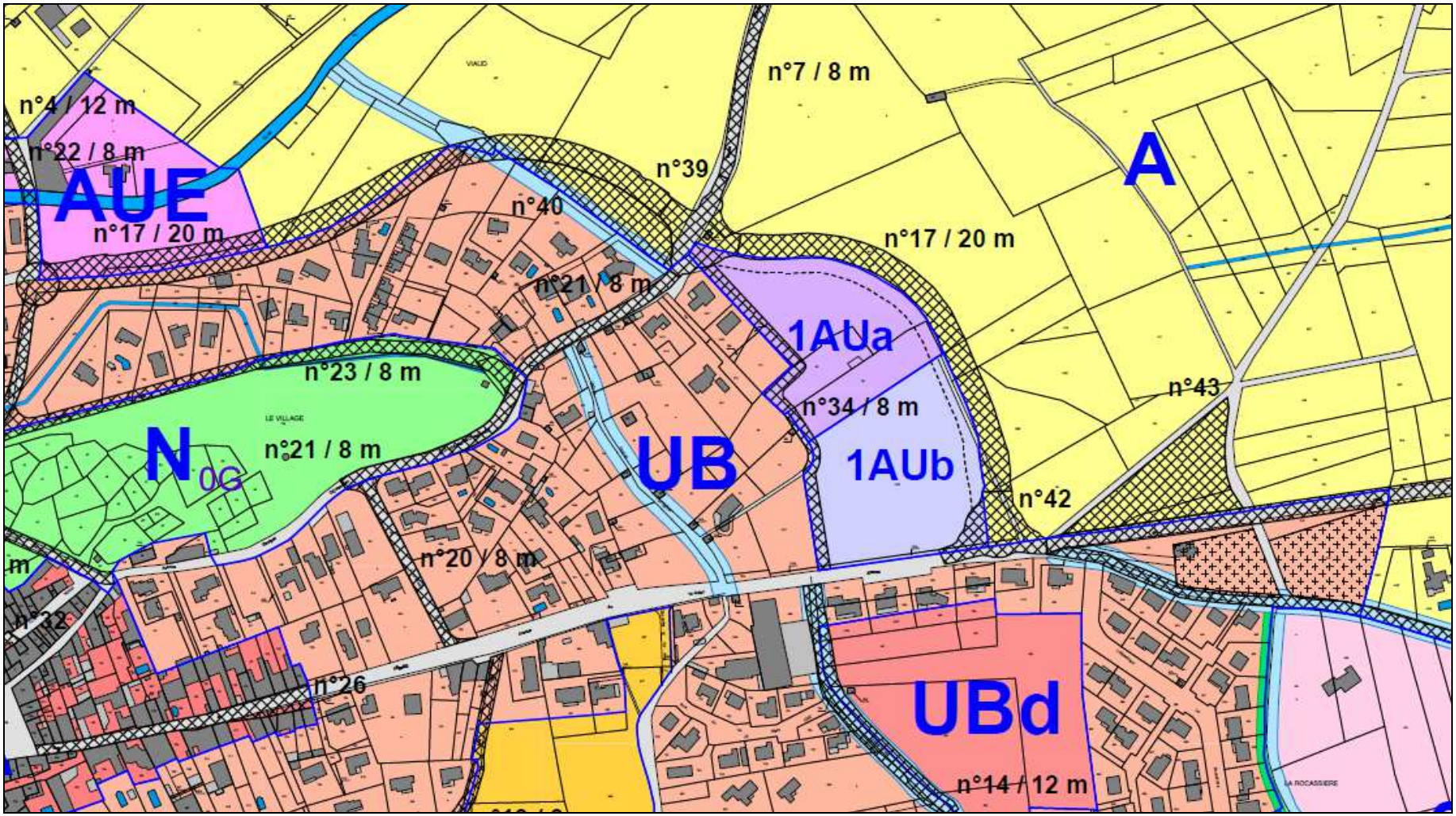
Pièce n°4
Orientation d'Aménagement et de Programmation

3. Secteur 3 « *L'entrée de ville Est* »

3.1. La zone

La zone Entrée de Ville Est » est située à l'Est du village au Nord de la RD17d.

Au PLU, l'entrée de ville est bordée par la liaison inter quartiers (ER n°17) et classée en zone 1AUa et b.

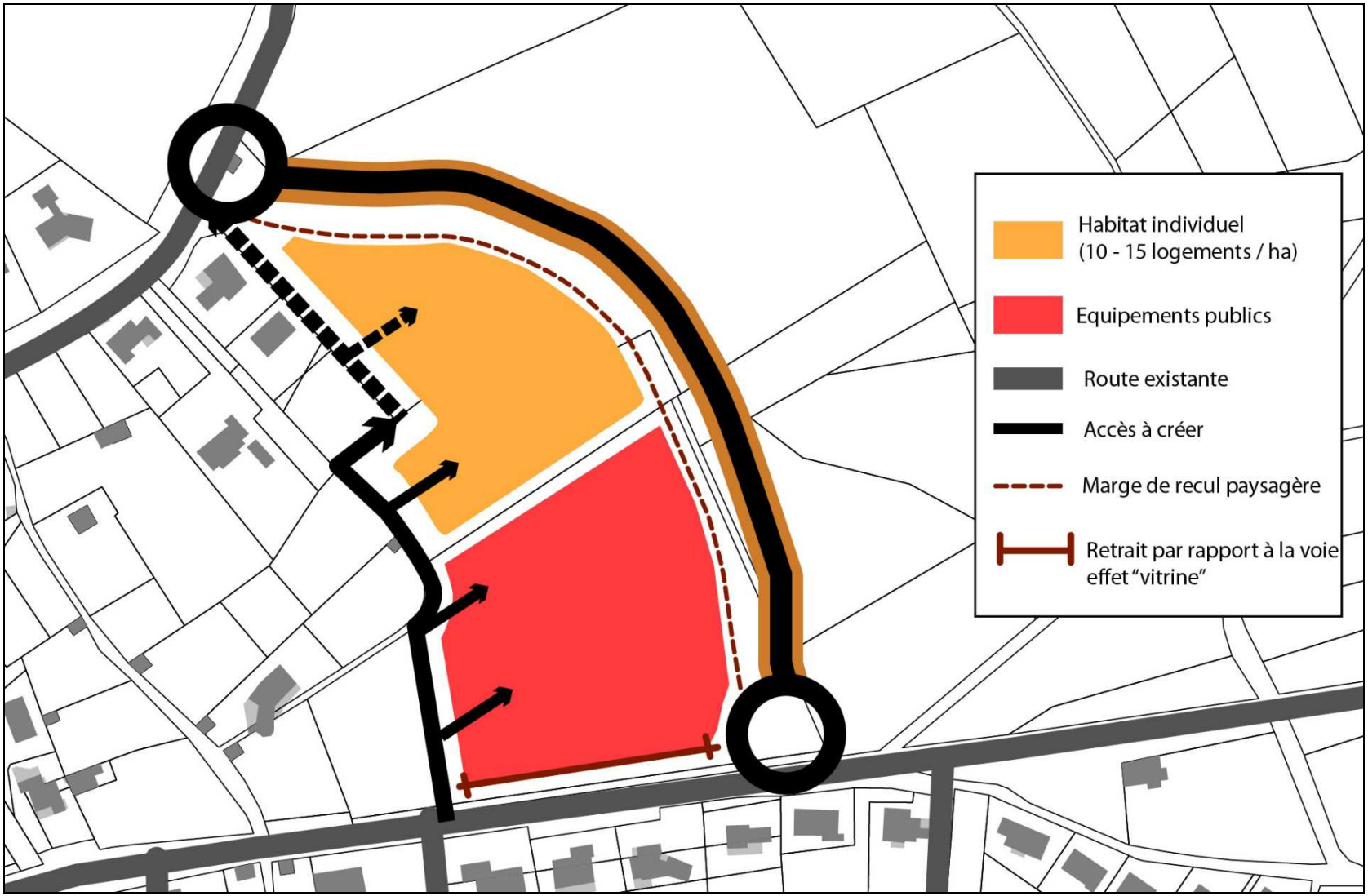


3.2. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Aménagement et habitat	
Hauteurs	- 7 m à l'égout du toit, - 9 m au faîtage.
Emprise au sol	- Au Nord de la zone : L'emprise au sol des constructions ne pourra être supérieure à 40 % du terrain pour rester dans la continuité de ce qui existe à l'Ouest. Une marge de recul ~~de 40 mètres~~ par rapport à l'emprise publique ~~l'axe~~ de la liaison inter-quartier sera également à maintenir. - Au Sud de la zone : Non réglementé
Mixité fonctionnelle / Espace public	- Au Nord de la zone : Habitat individuel en R+1 - Au Sud de la zone : « Equipements publics et équipements sociaux » pour permettre la réalisation des services techniques, d'un établissement médical

Transports et déplacements	
Principes de circulation motorisée	- Aucune entrée dans les zones par la liaison inter-quartier - Un principe de desserte par la voie du quartier Jardinet et Pierrefeu
Principe de circulation douce	- Une proximité d'un arrêt de transport en commun - Une desserte aménagée le long de la liaison inter-quartier
Stationnement	- Un parking mutualisé dans la zone

3.2. Illustration



Document réalisé par

sdp.conseils
62, carraire des rouguières basse
13 122 Ventabren

Pièce n°5
Annexes

Document réalisé par

sdp.conseils
62, carraire des rouguières basse
13 122 Ventabren