



Bouches du Rhône
Commune des PENNES MIRABEAU

PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification 5

REGLEMENT

3

<p>Plan local d'urbanisme</p> <p>Approuvé en date du 28 juin 2012</p>	<p>Modification 5</p> <p>Soumise à enquête publique</p> <p>18 septembre 2017 Au 20 octobre 2017</p> <p>LE MAIRE</p>	<p>Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal approuvant la modification en date du 21 décembre 2017</p> <p>LE MAIRE</p>
---	---	--

DISPOSITIONS GENERALES

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune des Pennes Mirabeau.

Le territoire communal est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles ou naturelles tel qu'indiqué dans le tableau ci-dessous :

Zonages PLU existant sur le territoire communal	
Les zones urbaines	
UA	Agglomération très dense - Centre historique, vieux village
UB	Agglomération très dense – Centres villages et centre anciens
UC	Agglomération favorisant le collectif en immeuble :
UD	Agglomération souvent discontinue, constructions pavillonnaires ou en bande
UE	Activités, commerces, bureaux, entrepôts...
Les zones à urbaniser	
AUa	Zones à urbaniser règlementées
AU	Zones à urbaniser, non règlementées
AU I	A urbaniser, non règlementée – vocation principale d'équipements publics et d'intérêt général
AU II	A urbaniser, non règlementée – vocation principale d'habitat, bureaux, services et commerces de proximité
AU III	A urbaniser, non règlementée – vocation principale de commerces, bureaux, artisanat, industrie
Les zones agricoles et naturelles	
A	Agriculture
N	Naturelle – protection de la nature
N t	Naturelle – vocation d'équipements publics liés à des activités sportives et de loisir de plein air
N Cet	Naturelle – centre d'enfouissement technique
N Car	Naturelle – exploitation de carrières

DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

Article 1 Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par le présent plan local d'urbanisme 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 2 Qualité de l'urbanisme aux abords des voies classées, les entrées de ville : Application de l'article L.111-1-4 du code de l'Urbanisme (entrée de ville)

Hors des zones urbanisées, les constructions sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations, et de 75 mètres de part et d'autre des autres routes classées à grande circulation, soit pour la commune des Pennes Mirabeau des voies A7, A55, A5501, A5502, RD113, RD368 et RD6.

Les reculs imposés sont reportés sur les documents graphiques.

Article 3- 1- Dispositions particulières concernant le logement social - Majoration du volume constructible pour les opérations comportant des logements sociaux

A l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique, la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L 302- 5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible tel qu'il résulte des règles relatives au gabarit, à la hauteur et à l'emprise au sol.

Cette majoration est de 50 % au maximum.

De plus pour chaque opération, cette majoration ne peut être supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total des logements de l'opération.

Cette disposition s'applique à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

Article 3- 2- Dispositions particulières concernant le logement social – Pourcentage de logement locatif social imposé pour toute opération de 5 logements ou plus

Par délibération du 28 février 2013, la Commune a imposé dans toute opération de 5 logements ou plus la réalisation d'au minimum 30 % de logements locatifs sociaux.

Article 3- 3 - Dispositions particulières concernant le logement social – Emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes comportant au minimum 30 % de logements locatifs sociaux (L 123-2 et c, R 123-12).

Les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements comportant au minimum 30 % de logements locatifs sociaux figurent sur le document graphique.

Article 3- 4- Dispositions particulières concernant le logement social

Secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements définies dans le respect des objectifs de mixité sociale (f) du R 123-12).

Il y est imposé 30 % minimum de logements locatifs sociaux

Cette disposition s'applique à l'intérieur des secteurs délimités sur le document graphique.

Article 4 Reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans (L 111-3)

Dans les secteurs à risques et dans toutes zones, la reconstruction d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition contraire sous conditions énoncées ci-dessus et à condition que la reconstruction.

- ne soit pas causé par le risque du secteur qui a provoqué le sinistre.
- ait pour effet une amélioration de la sécurité des personnes et une diminution de la vulnérabilité des biens au regard du risque considéré.

Article 5 Constructions de faible importance

En toutes zones, les dispositions des articles suivants du règlement des différentes zones :

- Article 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques),
- Article 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),
- Article 8 (implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),
- Article 9 (emprise).

ne s'appliquent pas aux constructions de faible importance citées ci-après :

- Les constructions dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à trois mètres et qui n'ont pas pour effet de créer de surface de plancher ou qui ont pour effet de créer une surface de plancher inférieure ou égale à cinq mètres carrés,
- Les murs dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Les clôtures dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à deux mètres,
- Les piliers des portails dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure à 2,50 mètres ;
- Le mobilier urbain ;
- Les caveaux et monuments funéraires situés dans l'enceinte d'un cimetière ;
- Les aménagements extérieurs s'ils permettent l'accès aux constructions situées en zones inondables, l'accès des personnes et des véhicules aux constructions, l'accès aux constructions pour les personnes à mobilité réduite ainsi que les accès de secours ou l'évacuation des personnes.

Article 6 Constructions enterrées

En toutes zones les dispositions des articles suivants du règlement des différentes zones :

- Article 6 (Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques),
- Article 7 (Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives),
- Article 8 (Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété),
- Article 9 (Emprise) ,

ne s'appliquent pas aux constructions enterrées.

Article 7 Dispositions particulières concernant les équipements d'intérêt collectif et services publics

En toutes zones, les dispositions des articles 3 à-14 du règlement des différentes zones ne sont pas applicables aux constructions techniques et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services public ou d'intérêt collectif.

Les dispositions des articles 6, 7, 8, 9 et 11 propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne sont pas applicables aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Article 8 , Lotissements ou constructions, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance

En toutes zones et tous secteurs sauf en zones UD 1, UD 2 et UD 4

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme **sont appréciées au regard l'ensemble du projet.**

En zones UD 1, UD 2 et UD 4

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme **sont appréciées au regard de chaque terrain issus de la division.**

Article 9 Risques sismiques

La Commune des Pennes Mirabeau se situe dans une zone de sismicité 3 modéré.

Le zonage sismique de la France est entré en vigueur le 1er mai 2011.

Il convient de se référer au zonage sismique de la France d'après l'annexe des articles R563-1 à R563-8 du Code de l'Environnement modifiés par les Décret no 2010-1254 et no 2010-1255 du 22 octobre 2010 ainsi que par l'Arrêté du 22 octobre 2010.

Article 10 Risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation.

Un PPRI a été prescrit par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2000.

En l'attente du PPRI, les études suivantes permettent d'appréhender ce risque.

- le Schéma Directeur Pluvial Communautaire – Etat des Lieux/diagnostic » a été réalisé en avril 1998 par le groupement BCEOM/SPI-infra pour le compte de MPM, définit des zones d'aléa fort et des zones d'aléa faible.

- l'« Etude hydro géomorphologique des zones inondables » dans le département des Bouches du Rhône réalisée par IPSEAU en 2004, a été portée à la connaissance de la Commune en 2007.

- Une nouvelle « étude des zones inondables dans le cadre du plan de prévention des risques inondation » a été réalisée par le CETE pour le compte de la commune en février 2006, définit des zones de risque fort et des zones de risque modéré.

L'Atlas des Zones Inondables a mis en évidence les risques de ruissellement ainsi que les risques liés aux crues des ruisseaux et des cours d'eau les plus importants. De ce fait, certains secteurs bien qu'exposés au risque inondation n'ont pas une identification précise du risque.

On distingue ainsi :

Cas 1 : Les zones pour lesquelles il existe des études hydrauliques et où sont différenciés des secteurs la et lb, lc

- Les secteurs "ia", correspondant à un risque fort ou à un aléa fort, sont inconstructibles.

- Les secteurs "ib", correspondant à un risque modéré ou à des aléas faibles, sont soumis à prescriptions particulières, et ont une constructibilité limitée sous conditions.

- Les secteurs "ic", correspondant à un risque fort ou à un aléa fort dans la zone des Rigons où sont seuls autorisés les constructions neutres hydrauliquement et les ouvrages d'aménagement hydraulique.

Cas 1 bis

Les zones dites d'alea résiduel

Il s'agit d'une zone précédemment couverte par l'enveloppe géomorphologique où les études effectuées montrent qu'à cet endroit le niveau de risque et d'alea n'impose pas de prescriptions particulières sauf intégrer des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales :

Cas 2 : Les zones concernées par l'enveloppe hydro géomorphologique

En l'absence d'étude hydraulique les constructions nouvelles sont interdites dans cette enveloppe.

Cas 1 Zones pour lesquelles il existe des études hydrauliques et où sont différenciés des secteurs soumis au risque ou à l'aléa inondation indicés la lb, et lc

En sus des prescriptions définies au règlement de chaque zone, dans les zones ia et ib, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions suivantes :

- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence.
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils, ..).
- le déplacement et la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de l'eau,

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et toute clôture maçonnée ou végétale sont interdits. Toutefois, en zone ib, les clôtures grillagées à large maille (150x150 mm minimum), sans mur de soutènement, peuvent être admises.

- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux polluants ou flottants, (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau).

- En zone ib, la hauteur des constructions est augmentée de : 0,50 mètres maximum.

De plus la création de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile ou au maintien de l'ordre public sont interdits en zone inondable, quel que soit le niveau d'aléa.

Le stationnement en aléa fort est interdit. En aléa modéré (Ib), il doit être équipé d'un système anti emportement des véhicules, dans le cas où ceux-ci se mettent en flottaison.

En restriction des dispositions du présent règlement les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs "ib":

- les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.
- l'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.
- les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1,50 mètre au-dessus du terrain naturel coté courant ; les ouvertures destinées au drainage de vides sanitaires et à l'entrée du bâtiment ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

En restriction des dispositions du présent règlement les dispositions suivantes s'appliquent dans les secteurs "ic":

Sont seules autorisées dans le secteur ic les constructions neutres hydrauliquement et les ouvrages d'aménagement hydraulique.

Zone dite d'alea résiduel

Il s'agit d'une zone précédemment couverte par l'enveloppe géomorphologique.

Les études effectuées montrent qu'à cet endroit le niveau de risque et d'alea n'impose pas de prescriptions particulières, excepté de réaliser des ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales décrit ci-après:

Un bassin de gestion des eaux pluviales dont les caractéristiques sont :

Cote minimum Radier : 211,00 m/NGF

Hauteur disponible sous plancher : 4 m

Volume Total : 25 000 m³ dont besoin projet T30 (estimés à 8424 m³)

Hauteur maximum surverse 214,00 m NGF

Prévoir transparence hydraulique pour NPHE T100 : 214,64 m/NGF

Une noue reprenant le réseau EP du Chemin des Pennes, dont les caractéristiques sont :

Cote minimum rejet dans bassin : 213,5 m NGF,

Longueur : 266 ml,

Pente : 2.2%,

Largeur minimum : 4.09 m,

Largeur maximum : 8.18 m,

Volume minimum : 1200 m³

Pourront être autorisées dans les secteurs « ia » dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

- l'extension en surélévation des constructions, limitée à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- la démolition des constructions,
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,
- les exhaussements et les affouillements en vue de la réalisation de bassins d'orage destinés à compenser les effets sur les écoulements des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,
- les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol.

Pourront être autorisés dans les secteurs "ib" dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

- les constructions, à condition que la sous face le premier plancher habitable ou fonctionnel soit situé à au moins 0, 50 mètres au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Cette disposition s'applique également aux locaux destinés au stationnement des véhicules lorsqu'ils sont clos et intégrés à l'habitation.

- l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, et dans la limite de l'augmentation de 20 % maxi de l'emprise au sol de la partie de la construction existante située dans la zone inondable, pour les extensions à usage d'activité économique.

Les extensions excédant ces valeurs (augmentation de plus de 20 % de l'emprise de la partie de la construction existante située dans la zone inondable) sont soumises aux dispositions concernant les constructions futures.

- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement.
- les remblais, à condition qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Sont prescrits dans les secteurs "ia":

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 mètre au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux, et limité à 10 m², pour les constructions existantes ne disposant pas de plancher à plus de 0,50 mètre au-dessus de cette cote ;
- la protection contre l'entrée d'eau en cas de crue, pour les parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence; les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtement de sol et de murs, protections phoniques et thermiques, doivent pouvoir résister à l'eau; les ouvertures doivent être rendues étanches.

Cas 2 - Zones couvertes par l'enveloppe hydro géomorphologique

En sus des prescriptions définies au règlement de chaque zone, les occupations et utilisations du sol devront respecter les dispositions suivantes :

- la mise hors d'eau des réseaux et la mise en place de matériaux insensibles à l'eau sous le niveau de la crue de référence,
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment sous le niveau de la crue de référence (obturation des ouvertures, relèvement des seuils, ..),
- le déplacement et la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement de l'eau,

Les clôtures sont constituées d'au maximum trois fils superposés, espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et toute clôture maçonnée ou végétale sont interdits. Toutefois, en zone ib, les clôtures grillagées à large maille (150x150 mm minimum), sans mur de soutènement, peuvent être admises.

- la mise en place de dispositifs pour empêcher la libération d'objets et de produits dangereux polluants ou flottants, (arrimage, étanchéité, mise hors d'eau),
- la hauteur maximale des constructions est augmentée de : 0,50 mètres maximum,

De plus la création de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile ou au maintien de l'ordre public sont interdits.

Le stationnement doit être équipé d'un système anti emportement des véhicules, dans le cas où ceux-ci se mettent en flottaison.

Pourront être autorisées dans le respect des articles 1 et 2 de chaque zone :

En l'absence d'étude hydraulique

- l'extension en surélévation des constructions, limitée à 10 m² pour locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues.
- les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,

-l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,

- la démolition des constructions,

- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation,

- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,

- les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque,

- les exhaussements et les affouillements en vue de la réalisation de bassins d'orage destinés à compenser les effets sur les écoulements des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Avec une étude hydraulique

- Les constructions conformes à la vocation de la zone, dans le respect des conclusions de l'étude hydraulique.

Article 11 Cours d'eau et des ravins d'écoulement

Toute construction dans l'axe d'un thalweg est proscrite.

En l'absence d'indication sur les documents graphiques, les constructions nouvelles doivent être implantées :

- à une distance minimale de 10 mètres de l'axe du lit du cours d'eau pour :

- la Cadière,
- le Raumarin,
- le Merlançon
- le ruisseau des Cadeneaux.

- à une distance minimale de 4 mètres à compter de la crête de la cuvette au niveau du terrain naturel, et sur chaque rive de l'ouvrage pour les autres cours d'eau.

Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues localisées, une marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement de 10 mètres pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures est imposée.

Entretien des cours d'eau et des ravins :

Les riverains de torrent sont tenus d'assurer l'entretien qui leur incombe afin de minimiser les risques lors des crues. Les textes qui précisent les droits et obligations des particuliers et communes concernés sont les suivants:

- Article 131-6 6ème alinéa du Code des Communes (titre III -ch. 1er); il impose aux communes la responsabilité de prendre les mesures nécessaires pour prévenir les inondations,

- Article 98 du Code Rural (titre III -ch. 1er); il précise que les riverains des cours d'eau non domaniaux ont la propriété du lit, et les droits d'extraction, à la condition d'en exécuter le curage conformément au chapitre II,
- Articles 114 et suivants du chapitre III du Code Rural,
- Article 175 du Code Rural (titre VI-chapitre III); il précise que les communes ou Syndicats mixtes peuvent prescrire des travaux de curage et faire participer aux dépenses "les personnes qui ont rendu les travaux nécessaires ou y trouvent leur intérêt",
- Pour certains ravins qui ne peuvent être effectivement considérés comme cours d'eau non domaniaux, -lorsque l'écoulement est intermittent et que l'alimentation ne se fait que par les eaux de pluie-, la jurisprudence incite à invoquer la responsabilité civile des propriétaires des rives et du lit du ravin, et le devoir de chaque riverain de prévenir tout dégât à l'aval.

Article 12 Risques mouvements de terrains

Certaines parties du territoire communal sont soumises à des risques de mouvements de terrains, glissements de terrains, chutes de blocs, effondrements de cavités souterraines. La carte des aléas met en évidence des zones exposées à des phénomènes naturels déclarés ou potentiels. Elle distingue des zones d'aléas fort, moyen ou faible.

Les zones d'aléa fort sont inconstructibles.

Toute construction y est interdite sauf celles ayant pour objet la réduction de l'aléa.

Les zones d'aléa moyen sont constructibles sous réserves que des moyens de protection soient ou aient été mis en œuvre par la collectivité.

Les zones d'aléas faibles sont constructibles sous condition.

En application de l'article R 111.2 du Code de l'Urbanisme, l'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions particulières fixées par l'étude géotechnique, réalisée par un bureau d'études agréé, et jointe à la demande d'autorisation de construire ; la bonne exécution des travaux prescrits devra être attestée par un bureau d'études agréé.

Les conclusions de l'étude jointe en annexe donnent les prescriptions et recommandations pour chaque phénomène en fonction des différents aléas.

Article 12 bis PPR retrait gonflement des argiles

En aggravation des dispositions du présent règlement s'appliquent les dispositions du PPR retrait gonflement argiles.

Le PPR Argile approuvé le 14 avril 2014 est joint en annexe

Article 13 Risque technologie

Périmètres d'isolement :

Article 13 a - Etablissement EPC France (ex NITROBICKFORD)

• Sur une partie du territoire communal autour des dépôts d'explosifs de la société NITROBICKFORD situés sur la commune de CABRIES, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison des risques pyrotechniques. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupations dans les zones concernées.

Les périmètres d'isolement retenus ont été établis sur la base de l'arrêté interministériel du 26 septembre 1980.

Les services chargés de l'application de cet arrêté pourront être appelés à se prononcer sur les conditions de sécurité auxquelles devront satisfaire les constructions et utilisations du sol pouvant être autorisées.

• Définition et réglementation des périmètres d'isolement : le périmètre d'isolement Z5 figuré aux documents graphiques du POS, affecte partiellement les zones de La Voilerie, de Plan de Campagne, de Bellepeire et du Plan Neuf.

Périmètre d'isolement Z5

Types d'occupation et d'utilisation du sol interdits •

Lieux de rassemblement de personnes (stades, lieux de culte, marchés, écoles, hôpitaux, etc...)

Agglomérations denses

Immeubles de grande hauteur ou formant mur rideau.

Les règles définies pour le périmètre d'isolement s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre de chaque zone du PLU.

13 b - Etablissement MORY

Sur une partie du territoire communal situé dans la zone d'activités des Jonquiers, autour des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à autorisation des établissements MORY, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison des risques. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupations dans les zones concernées.

Dans ces zones exposées à des effets irréversibles et figurant dans le document graphique :

- l'aménagement ou l'extension de constructions existantes reste possible
- l'autorisation de nouvelles constructions peut être tolérée sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles.
- l'extension des constructions les changements de destination ou les constructions neuves ne pourront être autorisées qu'à la condition que la population exposée au risque ne soit pas augmentée.
- les changements de destination des constructions doivent être réglementés dans le même cadre.
- les établissements recevant du public sont interdits.

13 c – Gazoducs et canalisation d'hydrocarbure liquide

Deux gazoducs et leurs antennes traversent la commune.

Une canalisation d'hydrocarbure liquide exploitée par la société du Pipe- Line Méditerranée Rhône. Cette canalisation traverse la zone commerciale de Plan de Campagne.

L'arrêté ministériel du 29 Septembre 2005 a défini des périmètres d'isolement autour des installations. A l'intérieur de ceux-ci, les occupations et utilisations du sol sont réglementées suivant le degré d'exposition aux risques.

- Les constructions neuves ne sont autorisées dans le périmètre qu'à la condition que la population exposée au risque ne soit pas augmentée.
- Dans les zones de dangers graves pour la vie humaine la reconstruction et l'extension d'immeubles de grandes hauteur et d'établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 (pouvant recevoir plus de 300 personnes) sont interdits.
- Dans les zones de dangers très graves pour la vie humaine la construction et l'extension d'immeubles de grande hauteur et les établissements pouvant recevoir plus de 100 personnes sont interdits .

Enveloppes des zones de dangers 2011			
Canalisation	Zone de dangers très graves pour la vie humaine	Zone de dangers graves pour la vie humaine	Zone de dangers significatifs pour la vie humaine
Gazoduc Fos sur mer-Marseille 67.7bars Diam :400 mm	105 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	150 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	190 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Les Pennes Pas des Lanciers Treize vents 60.7bars Diam :200 mm	40 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	60 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	75 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Les Pennes Pas des Lanciers Treize vents 60.7bars Diam :150 mm	25 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	35 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	50 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Gazoduc Antenne Lafarge 60.7bars Diam :125 mm	20 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	25 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	35 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation
Canalisation hydrocarbure liquide La Mède-Puget sur Argens SPMR Diam :400 mm	140 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	173 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation	214 mètres De part et d'autre de l'axe de la canalisation

Les servitudes relatives aux canalisations de transport et de distribution de gaz ainsi que les servitudes relatives aux pipelines d'intérêt général destinés au transport d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés sous pression sont jointes en annexe.

Article 14 Protection des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports terrestres

Sont reconnues bruyantes sur le territoire de la commune certains tronçons des voies suivantes (identifiées sur le plan en annexe) :

- a) Voie de catégorie 1 générant un secteur affecté par le bruit de 300 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : Autoroutes A7, A51, A55, A551, A552

- b) Voie de catégorie 2 générant un secteur affecté par le bruit de 250 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : Autoroutes A55.
- c) Voie de catégorie 3 générant un secteur affecté par le bruit de 100 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : RD113, RD 368, RD6, RD543.
- d) Voie de catégorie 4 générant un secteur affecté par le bruit de 30 mètres de part et d'autre de l'emprise de la chaussée : RD8, RD47E, RD47D, RD60A.

Les bâtiments d'habitation, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs.

Les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments à l'intérieur des périmètres concernés sont les suivants :

Catégorie	Niveau sonore au point de référence de réf. en période diurne dB(A)	Niveau sonore au point période nocturne
1	83	78
2	79	74
3	73	68
4	68	63

Le niveau d'isolement acoustique qui sera retenu pour chaque façade sera précisé dans la demande de permis de construire.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article 15 Protection des bâtiments d'habitation contre le bruit des transports aériens

Zone de bruit C (bruit modéré)

La partie Ouest du territoire communal est soumise à des règles particulières au titre de l'article L.147-5, en raison de sa situation en regard de la zone d'exposition au bruit autour de l'aérodrome de Marignane (références réglementaires annexées au présent dossier - servitudes et recommandations)

En restriction des dispositions du présent règlement sont seuls autorisés

- Les opérations de réhabilitation de l'habitat existant ainsi que l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes à usage d'habitation à condition :
 - Que les bâtiments fassent l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation.
 - Qu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances.
- Les constructions isolées à usage d'habitat a raison d'une construction par unité foncière, ou d'une construction par lot s'il y a opération entraînant une division parcellaire,
 - A condition de ne pas excéder 150 m² de SHON
 - A condition d'être desservis par les équipements publics,
 - A condition que la construction fasse l'objet de mesure d'isolement acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions réglementaires en matière d'urbanisme, de construction et d'habitation, y compris les constructions annexes, abris jardins, piscines et abris piscines..... ne comportant qu'un seul niveau, ainsi que les garages d'une surface hors œuvre brute n'excédant pas 30 m² par logement.

- Peuvent être autorisées, sous réserve qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec l'habitat, et à condition qu'elles fassent l'objet de mesure d'isolement acoustique,
 - Les constructions à usage d'équipement collectif, strictement indispensables à la population
 - Les constructions à usage de bureaux et de commerces,
 - Les logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone.

Article 16 Souterrain ferroviaire

Mesures destinées à assurer la bonne conservation des souterrains ferroviaires

Dans une bande de 30 mètres de part et d'autre de l'axe de chacun des souterrains ferroviaires il convient :

- de n'exécuter aucune fouille, aucun ouvrage ou travail quelconque susceptible de nuire à la conservation et à la stabilité des souterrains,
- de n'effectuer aucun arrosage intensif,
- d'interdire l'évacuation des eaux usées par puits perdu ou système similaire.

D'une manière générale il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de se rapprocher de la SNCF pour tous travaux à exécuter ou constructions à édifier susceptibles d'affecter la solidité des ouvrages souterrains ou de mettre en cause la sécurité publique. Une attention particulière est souhaitable pour la section réalisée en tranchée couverte (vallon de Bellepeire).

Article 17 Protection du patrimoine et des sites archéologiques

17-1 Protection du patrimoine architectural

Les travaux, même non soumis à autorisation d'urbanisme, situés aux abords des monuments historiques doivent faire l'objet d'une autorisation préfectorale (article 13bis et 13 ter de la loi de 1913).

Extrait de l'article 13 bis :

Lorsqu'un immeuble est situé dans le champ de visibilité d'un édifice classé ou inscrit, il ne peut faire l'objet, tant de la part des propriétaires privés que des collectivités et établissements publics, d'aucune construction nouvelle, d'aucune démolition, d'aucun déboisement, d'aucune transformation ou modification de nature à en affecter l'aspect, sans une autorisation préalable. (...).

Extrait de l'article 13 ter : "

Lorsqu'elle ne concerne pas les travaux pour lesquels le permis de construire, le permis de démolir ou la déclaration préalable est nécessaire, la demande d'autorisation prévue à l'article 13 bis est adressée au préfet; ce dernier statue après avoir recueilli l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France (...)

17-2 Protection du patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des terrassements des découvertes entraînant

l'application de la loi validée du 27 septembre 1941, portant réglementation des fouilles archéologiques. Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de se rapprocher de la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur. Cette procédure permet de réaliser à titre préventif une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts.

Une liste des secteurs sensibles est annexée au présent dossier. (Servitudes et recommandations 5.1).

Cette liste n'est pas exhaustive. En cas de découvertes fortuites en cours de travaux prévenir la Direction des Antiquités de Provence Alpes Côte d'Azur.

Articles 18- Lignes à très haute tension

Toute construction nouvelle est interdite dans une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe des lignes à très haute tension.

Article 19 Espaces verts

Lorsqu'il est imposé une surface minimale d'espaces verts par rapport la surface de l'unité foncière :

Les zones de stationnement plantées et non imperméabilisées sont prises en compte dans la superficie des espaces verts

Les terrasses plantées ne sont pas prises en compte dans la superficie des espaces verts

Article 20 Emprise au sens de l'article 9 du règlement des différentes zones

L'emprise au sol des constructions au sens de l'article 9 du règlement des différentes zones est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus.

Sont également pris en compte pour le calcul de l'emprise maximale autorisée

- Les piscines,
- Les terrasses extérieures édifiées sur des constructions ou comportant des fondations,
- 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.

De plus, ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise :

- Les constructions enterrées,
- Les aires de parking et de stationnement non construites
- Les terrasses extérieures non couvertes autre que celles-ci-dessus,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts,
- Les ouvrages de soutènement,
- Les clôtures (y compris les clôtures surmontant un ouvrage de soutènement).

Article 20 bis - Emprise au sens de l'article 10 des dispositions générales « article risque inondation »

L'emprise au sol des constructions au sens l'article 10 des dispositions générales « risque inondation » est le périmètre tracé au sol par la construction.

Sont également pris en compte pour le calcul de l'emprise :

- Les terrasses extérieures édifiées sur des constructions ou comportant des fondations,

- Les ouvrages de soutènement,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts constituant un exhaussement de plus de 60 cm par rapport au terrain naturel.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise :

- Les piscines et bassins,
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises ainsi que les débords de toiture,
- Les constructions enterrées,
- Les aires de parking et de stationnement,
- Les terrasses extérieures non couvertes et libres de tout aménagement,
- Les rampes d'accès et emmarchements extérieurs non couverts, constituant un exhaussement de moins de 60 cm par rapport au terrain naturel,
- Les clôtures.

Article 21 – Mesure des hauteurs

La hauteur des constructions s'apprécie par rapport au terrain naturel CAD le terrain existant avant tous travaux (y compris excavations ou remblais nécessaires à l'assise de la construction).

Le règlement définit deux types de hauteurs.

1) Une hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas de toit terrasse

Elle se mesure :

- à l'égout du toit lorsque la construction est recouverte d'une toiture en pente
 - au-dessus de l'acrotère lorsque la construction est recouverte d'un toit terrasse
- Elle s'apprécie en tous points des façades d'une construction par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb de ces points.

2) Une hauteur maximale

Elle s'apprécie en tout point de la construction (et en particulier au faîtage) par rapport au terrain naturel situé à l'aplomb du point considéré.

Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux éléments techniques tels cheminées, gaines de ventilation aux édicules ascenseur et aux garde-corps de sécurité qui peuvent excéder les hauteurs ci-dessus.

Article 22 – Accès sur les voies publiques

Lorsqu'une parcelle développe moins de 5000 m², les accès sur la voie publique sont limités à un seul accès.

Entrée et sortie doivent être regroupées dans un même point accès.

Article 23 - Débords de toiture, débords d'égout de toiture, corniches, encorbellements attiques, balcons, appuis de baies et autres saillies par rapport au nu de la façade

Les débords et saillies des égouts de toiture, des corniches, des encorbellements, les débords d'attiques, les débords de balcons, les débords des appuis de baies, et autres saillies par rapport au nu de la façade ne sont pas pris en compte.

- dans le calcul des prospectifs,
- dans le calcul des reculs et distances par rapport aux voies,

dans le calcul de la distance des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété,
dans le calcul distance des constructions par rapport aux limites de séparatives.

à condition que le débord n'excède pas 35 cm par rapport au nu de la façade.

Néanmoins au-dessus de l'espace public les débords et saillies situés à moins de 4,50 mètres de hauteur ne peuvent excéder 15 cm.

ZONE UA

Vocation générale de la zone : centre historique vieux village

La zone UA est une zone d'urbanisation à forte densité, caractérisée par des constructions en ordre continu, généralement à l'alignement des voies.

Elle correspond au centre ancien du village historique des Pennes Mirabeau.

Affecté principalement à l'habitation, le centre ancien accueille aussi les services et les commerces qui en sont le complément naturel.

Cette zone est incluse dans le périmètre du site inscrit du vieux village.

On distingue deux secteurs :

- UA 1, centre ancien
- UA 2, où la hauteur des constructions doit être faible pour ne pas interrompre la perception visuelle sur le vieux village.

UA Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 400 m² de surface de plancher
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt de plus de 400 m² surface de plancher,
- Les constructions destinées au commerce de plus de 400 m² de surface de plancher
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 400 m² de surface de plancher
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,

- L'aménagement des golfs,

- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

UA Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

UA Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

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.

UA Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UA Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

UA Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions sont implantées :

- à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.
- à la limite d'emprise des voies privées.

Lorsqu'une marge de reculement est indiquée au plan elle se substitue à l'alignement.

Toutefois des implantations différentes, en retrait de l'alignement ou de la marge de reculement, peuvent être autorisées :

- lorsque la construction projetée est réalisée en continuité de volume avec les deux immeubles immédiatement voisins, implantés en retrait de l'alignement des voies,
- lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un ensemble d'îlots,

En cas de démolition, l'alignement existant antérieurement, s'il correspond aux exigences portées sur les documents graphiques, est imposé.

UA Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de séparatives

Les constructions sont implantées, en respectant l'alignement sur rue, en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.

En fond de parcelle, la construction en retrait de la limite séparative est autorisée, dès lors que ce retrait est supérieur à 4 mètres.

UA Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UA Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

UA Article 10 : Hauteur maximale des constructions

- La hauteur des constructions établies en continuité de volume avec les immeubles contigus peut au plus être égale à la hauteur du plus élevé de ces bâtiments en conservant le volume général de la rue.

- Lorsque le projet intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, la hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

- dans le secteur UA 1 :
 - 10, 50 mètres de hauteur maximale
 - et
 - 9,00 mètres à l'égout du toit, (ou à l'acrotère)

- dans le secteur UA 2 :
 - 4,50 mètres de hauteur maximale
 - et
 - 3,00 mètres à l'égout du toit, (ou à l'acrotère)

UA Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 %.

Les terrasses ne sont autorisées que s'il s'agit de terrasses accessibles depuis un niveau habité.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Devantures

- La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.

- La devanture doit être composée à l'image de ce qu'il y a au-dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade et les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.

- Seuls des éléments ponctuels peuvent être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.

- Pour les bâches et stores de devanture, le dispositif d'ouverture doit être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.

- Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis de baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie.

- Les caissons lumineux extérieurs sont interdits.

Matériaux de façades et revêtements

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle : enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes,...

- Les matériaux correspondant à l'époque de construction du bâtiment peuvent être autorisés ou imposés.

- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés. Les façades en matériaux grossiers non appareillés doivent être enduites.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmentée de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UA Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat

Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

Constructions destinées à l'artisanat, au commerce :

1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher, et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions destinées à la restauration

1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher.

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.

Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :

Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² de surface de plancher.

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

Une étude spécifique peut être exigée en accompagnement du projet envisagé en fonction de la capacité d'accueil de la construction, de la fréquentation qui sera induite ou de la destination de la construction.

En cas d'extension ou en cas de changement de destination de constructions existantes les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux surfaces de

plancher, nouvellement créées; aucune place n'est exigée pour les surfaces de plancher existantes y compris celles changeant de destination

UA Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

UA Article 14 : Coefficient d'occupation du sol
--

Non règlementé

ZONE UB

Vocation générale de la zone : agglomération très dense centres villages et centres anciens

La zone UB est une zone d'urbanisation de forte densité caractérisée par des constructions en ordre continu ou discontinu à l'alignement des voies. Elle caractérise les noyaux anciens d'urbanisation.

La vocation essentielle de la zone UB est l'habitat, mais elle accueille également commerces, activités et équipements qui en sont le complément naturel.

La zone UB comprend des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.

Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

La zone UB comprend trois sous-secteurs :

- UB 1 sous le village des Pennes, zone d'équipements publics,
- UB 2 noyaux villageois anciens, aux abords du village des Pennes, au village de Plan de Campagne, au centre originel des noyaux urbains des Cadeneaux et de la Gavotte,
- UB 3 aux abords immédiats du noyau originel de la Gavotte, où l'urbanisation nouvelle peut se développer en cohérence du tissu ancien.

UB Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en UB 1

Toutes constructions et installations autres que celles mentionnées à l'article 2.

Sont interdits en UB 2 et UB3

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 400 m² de surface de plancher,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt de plus de 400 m² de surface de plancher,
- Les constructions destinées au commerce de plus de 400 m² de surface de plancher,
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 400 m² de surface de plancher,
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des golfs,
- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

UB Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en UB2 et UB 3 :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

Sont autorisés sous conditions en UB 1 :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions destinées à d'habitation a condition d'être directement liées au gardiennage et aux logements de fonction des équipements, des constructions pouvant recevoir du public ou des constructions d'intérêt général ou public.
- Les aires de jeux et de sports.
- Les constructions de faible importance liées aux constructions autorisées ci-dessus et mentionnées à l'article 5 des dispositions générales.

UB Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

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.

UB Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UB Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

UB Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie dans la traversée de la Gavotte et de Monaco, en bordure de la RD 113 et de la RD 47.

En bordure de la RD 368 les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres.

Dans les autres cas, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou prévu de la voie.

UB Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites de séparatives

Zones UB 1 et UB 3

Les constructions sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Zone UB2

- Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative.
- Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Les piscines sont implantées à une distance minimum de 3 mètres des limites séparatives.

UB Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UB Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

UB Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Zones UB 1 et UB 3

La hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder 12 mètres.

Zone UB2

Dans une bande d'une profondeur de vingt (20) mètres comptée à partir de l'alignement de la voie (ou du recul lorsque un recul est imposé) :

La hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder 10 mètres.

En arrière de la bande des 20 mètres mentionnée ci-dessus.

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder
8, 50, mètres de hauteur maximale
et
7,00 mètres à l'égout du toit,(ou à l'acrotère)

UB Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toits terrasses.

Les toits terrasses sont autorisés s'il s'agit de terrasses accessibles depuis un niveau habité ou lorsqu'il s'agit de liaison architecturale.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Devantures

- La largeur des percements des vitrines doit respecter les limites des immeubles. La composition des devantures doit tenir compte du parcellaire.

- La devanture doit être composée à l'image de ce qu'il y a au-dessus. La devanture doit s'inscrire dans la composition de la façade et les couleurs doivent être en harmonie avec le reste de la façade.
- Seuls des éléments ponctuels peuvent être légèrement en saillie s'ils ne sont pas appuyés sur le domaine public.
- Pour les bâches et stores de devanture, le dispositif d'ouverture doit être invisible en position d'ouverture ou intégré dans la composition de la façade. Il doit être prévu dès le projet de conception de la devanture.
- Aucune enseigne ne peut être posée plus haut que le niveau des appuis de baies du premier niveau. Les enseignes en drapeau doivent être implantées en composition avec la façade et la devanture, elles doivent être adaptées par leur proportion au gabarit de la voie.
- Les caissons lumineux extérieurs sont interdits.

Matériaux de façades et revêtements

- Les parements de façades doivent retrouver la texture et la couleur des revêtements traditionnels du quartier, d'origine naturelle : enduit au sable naturel ou teinté dans la masse par des terres, ocres ou oxydes, badigeons de chaux colorés par des terres, ocres ou oxydes,...
- Lors des travaux de ravalement de façade, ou de restructuration de bâtiments, si la façade comporte des éléments patrimoniaux caractéristiques (décor, corniches, encadrements, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes), ils doivent être conservés. Les façades en matériaux grossiers non appareillés doivent être enduites.

Clôtures:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel
 Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UB Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat :

Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Ce quota intègre les places visiteurs.

Toute opération de plus de 12 logements doit comporter des places visiteurs qui doivent être judicieusement réparties.

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

Constructions destinées à l'artisanat, au commerce :

1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher, et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions destinées à la restauration

1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher.

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.

Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :

Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² de surface de plancher.

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

Une étude spécifique peut être exigée en accompagnement du projet envisagé en fonction de la capacité d'accueil de la construction, de la fréquentation qui sera induite ou de la destination de la construction.

En cas d'extension ou en cas de changement de destination de constructions existantes :

Les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher nouvellement créés.

Aucune place n'est exigée pour les extensions ne créant pas de logement supplémentaire ou de chambre d'hébergement hôtelier supplémentaire.

UB Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.
Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

UB Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE UC
Vocation générale de la zone : Agglomération favorisant les constructions collectives en immeuble en immeuble

Les zones **UC** sont des zones d'urbanisation de densités moyennes ou fortes. Situées à proximité des centres de quartier elles se caractérisent par la présence de petits immeubles collectifs ou de logements de ville denses en bande.

A vocation première d'habitat, elles accueillent également des commerces, des équipements et des activités qui en sont le complément naturel.

La zone UC comprend des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque, on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.

- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

La zone UC comprend les sous-secteurs :

- | | |
|------|--|
| UC 1 | Site inscrit en continuité du village, |
| UC 2 | Clos Idéal, Sauges, Pourranque, |
| UC 3 | Les Amandiers. |

UC Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 400 m² de SHON
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt de plus de 400 m² de SHON
- Les constructions destinées au commerce de plus de 400 m² de SHON
- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des golfs,

- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

UC Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

UC Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

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.

UC Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UC Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

UC Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- 8 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande de recul des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 8 mètres de l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilité technique (topographiques...) importante ou pour tenir compte des constructions existantes.
- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.
- Pour les murs de clôture lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics qui peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait et pour lesquels aucun recul minimum n'est imposé

UC Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne.

- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale.

- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et de la clôture ne dépasse pas 3, 00 mètres.

- Pour les équipements d'intérêts collectifs et les services publics.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas les équipements d'intérêts collectifs et les services publics pour lesquels aucun recul minimum n'est imposé.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Néanmoins, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

UC Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

UC Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé

UC Article 10 : Hauteur maximale des constructions

En secteur UC 1 :

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

Equipements d'intérêt collectif et services publics
12 mètres de hauteur maximale

Autres destinations

8,50 mètres de hauteur maximale

Et

7 mètres à l'égout du toit,(ou à l'acrotère)

En secteur UC 2 :

La hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne peut excéder.

15,00 mètres de hauteur maximale

Et

12,00 mètres à l'égout du toit, (ou à l'acrotère).

En secteur UC 3 :

La hauteur des extensions éventuelles des constructions existantes, mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne pourra excéder 3,50 mètres de hauteur maximale.

Pour les constructions nouvelles, la hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder.

8,50 mètres de hauteur maximale

et

7 mètres à l'égout du toit, (ou à l'acrotère).

UC Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
--

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toits terrasses.

Les toitures terrasse sont de type toitures-terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées, ou terrasses accessibles depuis un niveau habité. Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une bonne intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel, Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase,

niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UC Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat :

Une place de stationnement par tranche entamée de 20 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Ce quota intègre les places visiteurs.

Toute opération de plus de 5 logements doit comporter des places visiteurs qui doivent être judicieusement réparties.

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.

Constructions destinées à l'artisanat, au commerce :

1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher, et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions destinées à la restauration

1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher.

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.

Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :

Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² de surface de plancher.

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

Une étude spécifique peut être exigée en accompagnement du projet envisagé en fonction de la capacité d'accueil de la construction, de la fréquentation qui sera induite ou de la destination de la construction.

En cas d'extension de constructions existantes sans changement de destination, les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux logements, surfaces de plancher, chambres d'hébergement hôtelier nouvellement créés.

UC Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les espaces verts doivent représenter un minimum de 10 % de la surface de l'unité foncière.

UC Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UD

Vocation générale de la zone : Agglomération souvent discontinue constructions pavillonnaires

La zone UD est une zone urbanisée, extension des centre-villes, affectée principalement à l'habitation sous forme de constructions individuelles. La densité des secteurs varie en fonction de la typologie et de l'époque des constructions. Elle admet des établissements de services et d'équipement qui sont le complément naturel des zones d'habitation.

La zone UD comprend des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.
- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

La zone UD comprend les secteurs et sous-secteurs suivants :

- **UD 1** Sous village historique.

- **UD 2**

La Cardeline , Citée Haute en Provence,
Les Pinchinades,
La Billonne, Pas de La Mue, La Renardière, La Marthe,
Versailles , Le Colonel,
Montee du Château, Les Barnouins,
Le Grand Verger, Le Repos,
Jas de Rhodes,
Val du Soleil, Le sous-bois,
Le Petit Péage.

UD 3

Saint Georges, Moulin du Diable La Gavotte,
Les Garrigues, les Aureilles, Les Bouroumettes, La Morandière, Les Cadeneaux, Les Romarins,
Les Giraudets, Bellepeire, La Voilerie, Village de Plan de Campagne
Sud et Ouest Village, Rives de la 113,
Le Croy, Les Pinchinades,,
Pallières,

UD4 Plan des Pennes, Le Brusq.

UD 5 Bellepeire secteur dense.

UD 6 Bellepeire secteur à hauteur limitée.

UD Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits

- Les constructions et installations destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat de plus de 400 m² de Surface de plancher.

- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt de plus de 400 m² de Surface de plancher.
- Les constructions destinées au commerce de plus de 400 m² de Surface de plancher,
- Les constructions destinées aux bureaux de plus de 400 m² de Surface de plancher,

- Les carrières,
- Les dépôts de toute nature,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,

- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les parcs d'attraction,
- L'aménagement des golfs,

- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

UD Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités autorisées et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.

- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions.

UD Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

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.

UD Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

En UD 4 uniquement pour l'extension des constructions existantes uniquement, s'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées pour les seules eaux usées domestiques ou assimilées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Le raccordement futur au réseau public est obligatoire dès la mise en place du réseau public.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UD Article 5 : superficie minimale des terrains

Lorsque les terrains ne sont pas raccordés au réseau public d'assainissement,

Pour être constructible, le terrain d'assise d'un projet doit répondre en termes de surface et de forme aux conditions requises pour l'assainissement autonome.

Lorsque les terrains sont raccordés au réseau public d'assainissement,

Non réglementé

UD Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- 8 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins, les constructions suivantes peuvent s'implanter dans la bande de recul des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 8 mètres de l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilité technique (topographiques...) importante ou pour tenir compte des constructions existantes.
- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.
- Pour les murs de clôture lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.
- Pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics qui peuvent être implantés à l'alignement de la voie ou en retrait et pour lesquels aucun recul minimum n'est imposé.

En UD 1 UD2 UD 4

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En UD 1 UD2 UD 4

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Néanmoins les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

En UD 3, UD 5 et UD6

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne.
- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale.
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et de la clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Néanmoins, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Equipements d'intérêt collectif et les services publics

Par dérogations aux dispositions ci-dessus, dans toutes zones UD, les équipements d'intérêts collectifs et les services publics peuvent être implantés en limite et lorsqu'ils ne sont pas implantés en limite aucun recul minimum n'est imposé.

UD Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Autres destinations

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Néanmoins, nonobstant les dispositions précédentes, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante.

UD Article 9 : Emprise au sol

En UD 1 et UD 2

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé.

Autres destinations

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

En UD 3 UD5 et UD6

Equipements d'intérêt collectif et services publics

Non réglementé

Constructions destinées à l'habitation

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45 % de la surface du terrain.

Autres destinations

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

En UD4

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

De plus, En UD 1, UD2, UD 4

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

En UD 1 UD 2, UD 3 et UD 4

Equipements d'intérêt collectif et services publics

12 mètres de hauteur maximale.

Autres destinations :

9,00 mètres de hauteur maximale.
et
7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

En UD 5 : 12 mètres de hauteur maximale
et
9,5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère

En UD 6 : 5,00 mètres de hauteur maximale

UD Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toits terrasses.

Les toitures terrasses sont de type toitures-terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées, ou terrasses accessibles depuis un niveau habité. Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une bonne intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

UD Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat :

Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Ce quota intègre les places visiteurs.

Toute opération de plus de 5 logements doit comporter des places visiteurs qui doivent être judicieusement réparties

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre.

Constructions destinées à l'artisanat, au commerce :

1 place jusqu'à 100 m² de surface de plancher, et 1 place par 50 m² de surface de plancher supplémentaire.

Constructions destinées à la restauration

1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher.

Constructions destinées aux bureaux : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² entamée de surface de plancher.

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt : 1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée.

Salles de spectacles et de réunions, équipements collectifs : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée.

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :

Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² m² de surface de plancher.

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

Une étude spécifique peut être exigée en accompagnement du projet envisagé en fonction de la capacité d'accueil de la construction, de la fréquentation qui sera induite ou de la destination de la construction

En cas d'extension de constructions existantes sans changement de destination, les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux logements, surfaces de plancher, chambres d'hébergement hôtelier nouvellement créés.

UD Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les espaces verts doivent représenter un minimum de 20 % de la surface de l'unité foncière.

Dans le cas d'une opération d'ensemble, d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées non au regard de l'ensemble du projet mais de chaque unité foncière ou construction issue de la division.

UD Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE UE

Vocation générale de la zone : zone à vocation d'activités

La zone **UE** est une zone à vocation principale d'activité.

Les zones UE comprennent des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.
- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

On distingue les sous-secteurs :

- UE 1 Billonne, Giraudets
- UE 2 et UE 3 Rond-point des Pennes, les Sybilles
- UE 4 UE4a Plan de Campagne

Un sous-secteur UE 4 x en bordure du chemin de Velaux plus spécialement destiné à accueillir un village d'entreprise

- UE 5 Les Rigons

UE Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits en toutes zones UE

- Les constructions à usage d'habitation,
- Les carrières,
- Les dépôts non liés à des activités autorisées,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles voitures, et les garages collectifs de caravanes ou résidences mobiles de loisirs,
- Les aménagements des terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- L'aménagement des golfs,

- Les terrains de campings et parcs résidentiels de loisirs et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique y compris les constructions à usage d'habitations légères et de loisirs,

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations destinées au gardiennage des animaux.

De surcroit sont interdits en zones UE 1, UE2

- Les aires de jeux et de sports,
- Les parcs d'attraction.

De surcroit sont interdits en zones UE 3

- Les constructions destinées au commerce (à l'exception des restaurants)
- Les aires de jeux et de sports,

- Les parcs d'attraction,

De surcroit sont interdits en UE 4 x

- Les constructions destinées au commerce et à l'industrie.

De surcroit sont interdits en UE 5

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

UE Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zones UE1, UE2, UE3 et UE4, UE4a UE 4 x

- Les installations classées à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions, aménagements et installations autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions,
- Les dépôts liés à des activités autorisées à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité,

De surcroit sont autorisées sous conditions en zones UE1, UE2, UE3 et UE4 .

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitation ayant une existence légale à condition cumulativement.
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination,
 - que la construction initiale développe au moins 50 m² de surface de plancher,
 - que l'extension soit limitée à 50 % de la surface de plancher existante avant extension et que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 120 m² de surface de plancher et 150 m² d'emprise au sol.
- Les constructions annexes des constructions destinées à l'habitation ayant une existence légale (abris jardin, piscines et abris piscines...) ne comportant qu'un seul niveau.

UE Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Les constructions ou installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Elles doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les accès doivent être adaptés à de façon à apporter la moindre gêne pour la circulation publique.

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.

UE Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

Electricité téléphone :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

UE Article 5 : superficie minimale des terrains

Non réglementé.

UE Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul,

En toutes zones sauf UE 5

les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :
5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
10 mètres de l'axe des voies publiques.

En UE 5 :

Aucun recul n'est imposé, les constructions peuvent être implantées à l'alignement de la voie

UE Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations classées et dépôts doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres de largeur quand la parcelle voisine n'est pas située en zone UE.

Lorsque la propriété voisine est située en UE ou AU III

En UE 1 UE 2 UE 3 UE4 UE4a et UE4 X

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative elles sont implantées de telle manière que la distance de tout point de la construction, au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En UE 5

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative elles sont implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Lorsque la propriété voisine n'est pas située en UE ou AU III

Les constructions sont implantées de telle manière que la distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

UE Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

UE Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

En UE 1, UE 2, UE 3	60% de la surface du terrain.
UE 4 UE 4a et UE 4x et UE 5	non règlementé

UE Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne peut excéder :

En UE 1 :	10, 00	mètres
En UE 2 :	12, 00	mètres
En UE 3 :		

Lorsque la parcelle voisine est située en UE

La hauteur maximale des constructions, mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne peut excéder 17 mètres.

Lorsque la parcelle voisine n'est pas située en UE

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de la limite séparative la hauteur maximale des constructions, mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne peut excéder 12 mètres.

Cette distance est portée à 30 mètres est bordure des espaces naturels « N ».

Au-delà des bandes mentionnées ci-dessus, la hauteur maximale des constructions, mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales, ne peut excéder 17 mètres.

En UE 4 :	12, 00	mètres
En UE 4 a	12, 00	mètres

Néanmoins en UE 4a sur 6 % maximum de la surface du terrain, la hauteur maximale des constructions (mesurée comme indiqué ci-dessus) peut être portée à 20 mètres.

En UE 4 x :	12, 00	mètres
-------------	--------	--------

En UE 5 : 22, 00 mètres
Néanmoins (en UE 5 uniquement) sur un quart de l'emprise du projet elle peut être portée à 34, 00 mètres

UE Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

L'implantation, la volumétrie et l'aspect architectural doivent être conçus en tenant compte des caractéristiques du terrain, de la topographie, végétation et paysage, du site et de l'environnement.

Les volumes devront se développer de manière cohérente avec le site, l'environnement, avec la taille de l'entreprise, les fonctions hébergées, et les activités exercées.

Il est demandé un traitement qualitatif de toutes les faces du bâtiment.

Nivellements terrassements

En cas de nivellements et terrassements les différents plateaux devront se développer avec cohérence en respectant le mouvement général de la pente.

Points de stockage des déchets et rebus

Les stockages des points de déchets doivent être masqués ou cachés par la végétation.

Clôtures :

Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain fini et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité. Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Des hauteurs supplémentaires peuvent être admises pour raison de sécurité

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur de la clôture ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 2,00 mètres.

Ouvrage de soutènement

En limite de terrain

Les murs de soutènements des exhaussements ne peuvent excéder 1 mètre par rapport au terrain naturel en limite.

Les murs de soutènements des affouillements ne peuvent excéder 5 mètres par rapport au terrain naturel sur la limite.

Autres cas

Les murs de soutènements des exhaussements ne peuvent excéder 5 mètres par rapport au terrain naturel.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

Les énergies nouvelles

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales,
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable,
- les toits terrasses réalisés en terrasses avec protection lourde gravillonnées ou en terrasses plantées ou végétalisées.

Les enseignes

Les enseignes doivent être intégrées dans le corps du bâtiment et ne doivent pas dépasser pas l'acrotère.

La publicité doit se limiter à l'identification de l'entreprise.

En UE 3 des Sybilles les indications d'accès seront implantées sur les voiries intérieures de la zone.

Toitures

En UE 5

15 % minimum de la surface des toitures doit être réalisé en terrasses plantées

UE Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées au commerce:

1 place de stationnement par tranche de 35 m² entamée de surface de plancher

Constructions destinées aux bureaux,

1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher

Constructions destinées à l'artisanat

1 place de stationnement par tranche de 100 m² entamée de surface de plancher

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher pour les premiers 5000 m² de surface de plancher

puis

une place par tranche entamée supplémentaire de 200 m² de surface de plancher entre 5001 m² et 20000 m² de surface de plancher,

puis

une place par tranche entamée supplémentaire de 500 m² de surface de plancher au-delà de 20001 m² de surface de plancher,

Constructions destinées à la restauration

1 place de stationnement par tranche entamée par 20 m² de surface de plancher,

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier : 1 place pour 30 m² de surface de plancher avec un minimum d'une place par chambre,

Constructions destinées à l'industrie: 1 place de stationnement par tranche de 200 m² entamée de surface de plancher,

Hôpitaux, cliniques, centres de soins, maisons de retraite : 1 place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher entamée,

Salles de spectacles et de réunions, équipement collectif : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher entamée,

Etablissement scolaire (hors plateau sportif) :
Maternelle, primaire, collège et lycée : 1 place pour 150 m² de surface de plancher.

En outre, le pétitionnaire devra prévoir en plus des espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, des espaces pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité.

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

En cas d'extension de constructions existantes sans changement de destination les dispositions ci-dessus concernant le stationnement ne s'appliquent qu'aux surfaces de plancher nouvellement créées.

De plus en UE 5 : la moitié au moins des places doit être intégrée au volume de la construction ou implantée en sous-sol

UE Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les espaces verts doivent représenter un minimum de 5 % de la surface de l'unité foncière.

Les plantations doivent être judicieusement réparties en utilisant les possibilités offertes par la notion de projet d'ensemble.

Leur pérennité doit être favorisée en préférant les plantes adaptées au climat, d'entretien facile, résistant à la sécheresse et à la pollution.

Il est demandé d'éviter les espèces allergogènes ou conductrices du feu.

UE Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé,

ZONE AU a

La zone AUa est une zone déjà construite destinée à être densifiée. Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité ainsi que l'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus. La zone est à vocation principale d'habitat.

AUa Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article 2.

AUa Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zone AUa :

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions,
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement naturel et urbain,
- Les constructions de faible importance mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement,

Dans les secteurs desservis par l'assainissement collectif les constructions nouvelles destinées à l'habitation ainsi que l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation,

En l'absence d'assainissement collectif est seule autorisée l'extension des constructions existantes dans les conditions cumulatives suivantes :

- que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher,
 - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante avant extension,
 - que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 180 m² de surface de plancher et 250 m² d'emprise au sol.
- Les piscines liées à des constructions existantes destinées à l'habitat.

- les annexes (attenantes ou non) des constructions destinées à l'habitat autorisées, tels notamment les tonnelles, pergolas, pool house, abris, abris de jardins, serres d'ornement, jeux de jardin...,

- Les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules (attenantes ou non), annexes des constructions existantes destinées à l'habitat autorisées, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par logement.

AUa Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

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.

Les accès individuels à des constructions nouvelles à partir des routes départementales et nationales sont interdits en dehors des accès groupés existants.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

AUa Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Néanmoins pour l'extension des constructions existantes, s'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des

dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées, pour les seules eaux usées domestiques ou assimilées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

AUa- Article 5 : superficie minimale des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, pour ce qui concerne les extensions des constructions destinées à l'habitation, le terrain d'assise d'un projet doit répondre en termes de surface et de forme aux conditions requises pour l'assainissement autonome.

AUa Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies,
- 8 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins, les constructions peuvent s'implanter dans la bande de recul des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 8 mètres de l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes ou pour tenir compte des constructions existantes.
- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

AUa Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale,
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative:

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

AUa Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Néanmoins, nonobstant les dispositions précédentes, les surélévations ou extensions de constructions existantes, peuvent être réalisées à l'alignement ou dans la continuité de la construction existante

AUa Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface du terrain en AU a

AUa Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

- 9 mètres de hauteur maximale,
- et
- 7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

AU Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Façades :

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades. Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade. Ces dispositifs techniques devront être conçus et isolés en tant que de besoin, de manière à ne causer aucune gêne ou nuisance en matière de bruit pour les résidents des habitations situées à proximité.

Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toits terrasses.

Les toitures terrasses sont de type toitures-terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées, ou terrasses accessibles depuis un niveau habité. Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Sont également autorisés sous réserve d'une bonne intégration architecturale et d'une bonne intégration des matériaux et procédés à la volumétrie des bâtiments :

- les matériaux et procédés destinés à lutter contre l'effet de serre,
- l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales
- l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

AUa Article 12 : Stationnement

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur à :

Constructions destinées à l'habitat :

Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Ce quota intègre les places visiteurs

Toute opération de plus de 5 logements doit comporter des places visiteurs qui doivent être judicieusement réparties

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

AUa Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les espaces verts doivent représenter un minimum de 5 % de la surface de l'unité foncière.

AUa Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

**ZONE AU I
ZONE AU II
ZONE AU III**
Zones à urbaniser non réglementées

Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Ces sont des zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation et pour lesquelles une vocation a déjà été définie.

On distingue les zones:

- AU I pour les équipements publics et d'intérêt collectif,
- AU II pour l'habitat, le commerce de proximité et les bureaux, les équipements publics et d'intérêt collectif
- AU III pour le commerce, les bureaux, les activités artisanales et industrielles.

Les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Il s'agit des secteurs :

- AU I de La Charbonnière, Jas de Rhodes, Pierrefeu
- AU II de Pallières, Plan de Campagne, Pinchinades/Croy, Plan des Pennes, Le Brusq, La Renardière, Tante Rose, Jas de Rhodes
- AU III de Plan de Campagne, Versailles, Joncquiers, Sybilles

Dans les secteurs AU II des Pinchinades/Croy et de Plan de Campagne, le PLU interdit pour une durée de trois ans à compter de l'approbation du PLU, et dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini ci-après; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;

Les zones AU comprennent des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

- Les secteurs ia : ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.
- Les secteurs ib : ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ;secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.
- les zones concernées par l'enveloppe hydro géomorphologique.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU II et AU III sur Plan de Campagne est subordonnée à la réalisation d'études hydrauliques.

AU Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes constructions ou activités non mentionnées à l'article 2.

AU Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en zone AU :

- Les installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ,
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés et à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions,
- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement naturel et urbain,
- Les constructions de faible importance mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement,
- L'extension mesurée des constructions existantes ayant une existence légale, à condition cumulativement :
 - que la construction initiale ait plus de 50 m² de surface de plancher,
 - que l'extension soit limitée à 30 % de la surface de plancher existante avant extension et que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 180 m² de surface de plancher et 250 m² d'emprise au sol.
- Les piscines liées à des constructions existantes destinées à l'habitat.
- les annexes (attenantes ou non) des constructions destinées à l'habitat autorisées, tels notamment les tonnelles, pergolas, pool house, abris, abris de jardins, serres d'ornement, jeux de jardin...,
- Les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules (attenantes ou non), annexes des constructions existantes destinées à l'habitat autorisées, dans la limite de 30 m² de surface de plancher par logement.

AU Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

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.

Les accès individuels à des constructions nouvelles à partir des routes départementales et nationales sont interdits en dehors des accès groupés existants.
Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

AU Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

Pour l'extension des constructions existantes, s'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées, pour les seules eaux usées domestiques ou assimilées, avec un dispositif d'épuration agréé, et en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

ELECTRICITE TELEPHONE.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant et d'une impossibilité d'alimentation souterraine, l'alimentation peut être faite, pour l'électricité, par câbles torsadés posés sur les façades; pour le téléphone, par câbles courants sur les façades. Les câbles téléphoniques et électriques doivent emprunter même tracé.

AU- Article 5 : superficie minimale des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, pour ce qui concerne les extensions des constructions destinées à l'habitation, le terrain d'assise d'un projet doit répondre en termes de surface et de forme aux conditions requises pour l'assainissement autonome.

AU Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 4 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies,
- 8 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins, les constructions peuvent s'implanter dans la bande de recul des 4 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 8 mètres de l'axe des voies dans les conditions suivantes :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes ou pour tenir compte des constructions existantes.
- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de l'immeuble existant.

AU Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale,
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative:

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

AU Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

AU Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

AU Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

8,50 mètres de hauteur maximale

et

7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère

AU Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

AU Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des extensions des constructions existantes et des services publics définis à l'article doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Néanmoins, pour les constructions à usage d'habitation existantes, la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

AU Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de parking extérieures.

Les espaces verts doivent représenter un minimum de 5 % de la surface de l'unité foncière.

AU Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.

ZONE A

Vocation générale de la zone : Zone agricole

Les zones agricoles sont des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Il s'agit des secteurs du Plan des Pennes, des Tilleuls, du Jas de Rhodes et de Plan de Campagne.

Les zones A comprennent des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.
- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

A Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits toutes constructions, installations et aménagements autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole et autres que les constructions et installations 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.

A Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (tels que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), à condition :
 - qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement de l'exploitation,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quand ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A...) ou lorsqu'ils sont issus de la production agricole individuelle de l'exploitant,
- Les équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à condition :
 - qu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole,

- qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur,
 - que la surface de plancher affectée à cette activité ne dépasse pas 200m²,
 - que la réalisation de ces équipements d'accueil touristique ne compromette pas le fonctionnement de l'activité principale de production de l'exploitation,
- Les installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités agricoles et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel,
- L'extension des installations classées à condition qu'elles soient liées à des activités agricoles et qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement urbain et naturel,
- Les constructions de faible importance mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement,
- Les clôtures lorsqu'elles sont liées aux aménagements ou constructions autorisés,
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole, à condition :
 - d'être implantés sur le siège de l'exploitation ou à défaut à proximité immédiate des bâtiments fonctionnels principaux de l'exploitation agricole, sauf en cas de contrainte topographique avérée, ou d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité,
 - et que de surface de plancher n'excède pas 180 m² et que l'emprise au sol n'excède pas 250 m².
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés,
- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat ayant une existence légale à condition cumulativement :
 - qu'il n'y ait pas de changement de destination,
 - que la construction initiale développe au moins 50 m² de surface de plancher,
 - que l'extension soit limitée à 50 % de la surface de plancher existante avant extension et que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 180 m² de surface de plancher et 250 m² d'emprise au sol.
- Les piscines liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées,
- les annexes liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées, tels notamment les tonnelles, pergolas, pool house, abris, abris de jardins, serres d'ornement, bancs, jeux de jardins...,
- Les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules, annexes liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher aménagée en vue du stationnement par logement.

A Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leur nombre.

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.

A Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux

EAU POTABLE

Toute construction, 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 dans des situations exceptionnelles qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé ou forage 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 construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées, avec un dispositif d'épuration agréé, en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et dans le respect du zonage d'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Le raccordement futur au réseau collectif est obligatoire dès la mise en place du réseau collectif.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

A Article 5 : superficie minimale des terrains

Pour les constructions nouvelles :

- une superficie minimale de 1 500 m² est exigée lorsque le terrain assiette de l'opération n'est pas raccordé au réseau d'eaux usées,
- une superficie minimale de 4000 m² est exigée si le terrain assiette de l'opération n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

A Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins les constructions peuvent s'implanter dans la bande de recul des 5 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 10 mètres de l'axe des voies dans les cas suivants :

- Pour les surélévations ou extensions de constructions existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de la construction existant.

A Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants :

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
- Lorsque dans la bande des 4 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5 mètres de hauteur maximale,
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative :

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

A Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

A Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

A Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation annexes à l'exploitation agricole mentionnées à l'article « A Article 2 » la hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

9 mètres

et

7 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions et installations la hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder 11,50 mètres.

A Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

A ce titre, des écrans de verdure peuvent être demandés pour une meilleure insertion dans le site des bâtiments fonctionnels.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel. Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement :

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

A Article 12 : Stationnement

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

Néanmoins la surface de plancher aménagée en vue du stationnement des véhicules ne peut excéder 30 m² par logement.

A Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Non réglementé

A Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

ZONE N

Vocation générale de la zone : Zone naturelle

Les "zones N" sont des zones naturelles et forestières, équipées 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.

On distingue les secteurs et sous-secteurs suivants :

- le secteur N, secteur dans lequel, localement, les extensions des constructions existantes peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Il s'agit principalement des contreforts du massif de l'Arbois, de la Grande Colle, de la dorsale de la barre des Pennes, et des coupures d'urbanisation entre le Chef-lieu et Plan de Campagne.
- le sous-secteur Nt destiné à accueillir les équipements publics liés à des activités sportives, de loisirs de plein air, sanitaires et médioculturels. Il s'agit des secteurs Nt des Pinchinades et Versailles.
- le sous-secteur NCet correspond au centre d'enfouissement technique, situé au Jas de Rhodes,
- le sous-secteur NCar correspond au périmètre d'exploitation de carrières, sur le versant nord du Jas de Rhodes.

Les zones N comprennent des secteurs soumis au risque inondation. Selon l'importance du risque, on distingue :

- Les secteurs ia : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque important ou fort, ils sont inconstructibles.
- Les secteurs ib : Ils sont figurés sur les documents graphiques par une zone tramée ; secteurs à risque faible, ils ont une constructibilité limitée sous conditions.

Certains secteurs peuvent également être localement soumis au risque de mouvements de terrain.

N Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

Toutes constructions, travaux et installations non mentionnés à l'article 2.

N Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

Sont autorisées sous conditions en N, Nt et N Car et N Cet :

- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages

et à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement,

- Les équipements publics prévus sur les documents graphiques du PLU et l'extension des équipements publics existants à condition qu'ils ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement,

- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement, qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés.

- Les installations classées à condition qu'elles soient strictement liées et nécessaires à des activités déjà existantes et autorisées (*à savoir les carrières en Ncar, l'enfouissement technique en Ncet, les équipements publics en Nt et les constructions techniques liées à l'agropastoralisme en N*) et à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement naturel et urbain,

- L'extension des installations classées à condition qu'il n'en résulte pas une aggravation du risque, et qu'elles ne portent pas atteinte à la sécurité et la salubrité de l'environnement naturel et urbain,

- Les constructions de faible importance mentionnées à l'article 5 des dispositions générales du présent règlement,

- Les clôtures et murs lorsqu'ils sont liés aux aménagements ou constructions autorisés.

Sont autorisées sous conditions en N :

- L'extension des constructions existantes destinées à l'habitat ayant une existence légale, à condition cumulativement

- qu'il n'y ait pas de changement de destination,
- que la construction initiale développe au moins 50 m² de surface de plancher,
- que l'extension soit limitée à 50 % de la surface de plancher existante avant extension et que la surface totale (existant + extension) n'excède pas 180 m² de surface de plancher et 250 m² d'emprise au sol.

- Les piscines liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées,

- les annexes liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées, tels notamment les tonnelles, pergolas, pool house, abris, abris de jardins, serres d'ornement, bancs, jeux de jardins...,

- Les constructions aménagées en vue du stationnement des véhicules, annexes liées à des constructions destinées à l'habitat autorisées, et ce dans la limite de 30 m² de surface de plancher aménagée en vue du stationnement par logement.

- Les murs et clôtures lorsqu'ils sont liés aux aménagements ou constructions autorisés,
- Les constructions techniques quand elles sont indispensables au maintien ou à l'installation d'une activité agricole compatible avec la protection du milieu naturel (bergerie...) à condition :
 - qu'elles soient nécessaires pour le fonctionnement de l'exploitation,
 - que la construction soit de par ses matériaux et son mode de réalisation, démontable, à l'exception des fondations si besoin,
 - que la superficie pour le stockage n'excède pas 60 m² de surface de plancher,
 - que la superficie pour l'abri des animaux n'excède pas 400 m², sous réserve que cette activité respecte les normes sanitaires en vigueur et sous réserve qu'aient été effectuées des études préalables en conséquence, que cette installation ne soit pas située dans une zone à risque, et que celle-ci ne crée pas de nuisances pour l'environnement existant,
 - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).

Sont autorisés en N Cet :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'activité d'enfouissement technique,
- Les constructions et installations nécessaires à l'activité d'enfouissement technique.

Sont autorisés en N Car :

- Les affouillements et exhaussements du sol liés à l'exploitation de carrières,
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de carrières.

N Article 3 : Desserte des terrains par les voies et accès

Pour être constructible, une propriété doit être desservie par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les accès sur les voies et les portails sont aménagés de façon à ne pas créer de dangers ou de difficultés pour la circulation en particulier en raison de leurs positions (ex : accès dans un virage, retrait du portail insuffisant...) et de leurs nombres.

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.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées à leurs extrémités pour que les véhicules puissent faire demi-tour.

N Article 4 : Desserte des terrains par les réseaux
--

EAU POTABLE

En zones N, NCet, Ncar, toute construction, 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 dans 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.

En zone Nt, toute construction, occupation ou utilisation du sol requérant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

ASSAINISSEMENT

Eaux usées :

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit obligatoirement évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement ;

L'évacuation de ces eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement doit être autorisée par le gestionnaire du réseau et de la station conformément à l'article L 1331-10 du code de la santé publique.

Le rejet des eaux des piscines est interdit dans le réseau public d'assainissement.

S'il n'existe pas de réseau collectif proche de la construction, ou si le raccordement s'avère techniquement impossible, des dispositions en conformité avec la réglementation sanitaire en vigueur peuvent être autorisées, pour les seules eaux usées domestiques ou assimilées, avec un dispositif d'épuration agréé, en rapport avec l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif et dans le respect du zonage d'assainissement.

L'étude d'aptitude à l'assainissement des sols des quartiers non desservis, est ci-après jointe en annexe.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement, y compris les eaux des piscines, doivent être collectées et dirigées soit vers le réseau public d'eaux pluviales s'il existe, soit vers un exutoire naturel, mais en aucun cas sur les voies ou emprises publiques, ni dans le réseau d'eaux usées.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau d'eau pluvial doit avoir reçu l'autorisation du gestionnaire du réseau.

Les espaces minéralisés doivent être accompagnés d'un réseau suffisant de collecte, et si nécessaire de rétention temporaire, des eaux de ruissellement.

N Article 5 : superficie minimale des terrains

En l'absence d'assainissement collectif, pour ce qui concerne les extensions des constructions destinées à l'habitation, le terrain d'assise d'un projet doit répondre en termes de surface et de forme aux conditions requises pour l'assainissement autonome.

Pour les constructions nouvelles :

- une superficie minimale de 1 500 m² est exigée lorsque le terrain assiette de l'opération n'est pas raccordé au réseau d'eaux usées.
- une superficie minimale de 4 000 m² est exigée si le terrain assiette de l'opération n'est pas raccordé au réseau public d'eau potable.

N Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul ou des alignements indiqués sur le document graphique.

En l'absence de marges de recul les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 5 mètres de l'alignement actuel ou prévu des voies.
- 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Néanmoins, en N et Nt, les constructions peuvent s'implanter dans la bande de recul des 5 mètres à compter de l'alignement des voies et des emprises publiques et dans la bande recul de 10 mètres de l'axe des voies dans les cas suivants :

- Pour les garages, en raison d'impossibilités techniques (topographiques...) importantes ou pour tenir compte des constructions existantes,
- Pour les surélévations ou extensions de constructions destinées à l'habitation existantes, dans ce cas la construction peut être réalisée à l'alignement de la construction existante.

N Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En N et Nt

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative dans les cas suivants

- En cas d'adossement à une construction mitoyenne dont la hauteur et la longueur sont au moins égales à celles du bâtiment projeté,
- Lorsque dans la bande des 4,00 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne dépasse pas 5,00 mètres de hauteur maximale,
- Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement destiné à l'aménagement des terrains, à condition que la hauteur cumulée du soutènement et du mur de clôture ne dépasse pas 3,00 mètres.

Lorsque les constructions ou parties de constructions ne sont pas édifiées en limite séparative:

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 4 mètres.

Les piscines doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

En N Car et N Cet

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus rapproché de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces 2 points, sans être inférieure à 5 mètres.

N Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

N Article 9 : Emprise au sol

Non réglementé.

N Article 10 : Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions destinées à l'habitat annexes à mentionnées à l'article « N Article 2 » la hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder :

8,50 mètres

et

7,00 mètres à l'égout du toit, ou à l'acrotère.

Pour les autres constructions et installations, la hauteur maximale des constructions mesurée comme indiqué à l'article 21 des dispositions générales ne peut excéder 8,50 mètres.

N Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Toiture des constructions destinées à l'habitat :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit comprise entre 25 % et 35 % ou en toit terrasse.

Les toitures terrasse sont de type toitures-terrasses avec acrotère ou toitures végétalisées, ou terrasses accessibles depuis un niveau habité.

Leur couleur doit s'harmoniser avec le bâti existant et le milieu environnant.

Les locaux techniques et tout appendice (climatiseur, cheminée...) prenant place en toiture doivent faire l'objet d'une intégration dans la composition d'ensemble de la construction.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel
Les clôtures pleines ne doivent pas dépasser 2,00 mètres de hauteur par rapport au terrain naturel et doivent être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur). Les enduits doivent être réalisés sur les deux faces du mur.

Les piliers des portails peuvent atteindre une hauteur de 2,50 mètres.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Clôtures surmontant un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement

Lorsqu'une clôture surmonte un mur de soutènement ou un ouvrage de soutènement, la hauteur cumulée de la clôture et de l'ouvrage de soutènement ne peut excéder la hauteur de l'ouvrage de soutènement augmenté de 1,50 mètre.

De plus la hauteur cumulée de l'ouvrage de soutènement et de la clôture ne peut excéder 3,00 mètres.

Electricité et télécommunication

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent.

N Article 12 : Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Constructions destinées à l'Habitat :

Une place de stationnement par tranche entamée de 35 m² de surface de plancher avec un minimum de 1,5 places par logement et sans qu'il puisse être exigé plus de 2,5 places par logement.

Autres destinations : une place par 50 m² de surface de plancher.

N Article 13 : Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les constructions et aménagements doivent être implantés de manière à préserver les plantations existantes.

Il doit être planté un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement extérieures.

N Article 14 : Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé.