

VILLE DE
GRÉASQUE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

4. RÈGLEMENT MODIFICATION N°1



PLU Prescrit le : 20 / 06 / 2014
PLU Arrêté par DCM le : 19 / 07 / 2016
PLU Approuvé le : 13 / 03 / 2017
Modification n°1 approuvée le : 18/10/2018

Sommaire

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	20
ZONE UA	21
ZONE UB	29
ZONE UC	37
ZONE UD	44
ZONE UE	50
TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	56
ZONE AUa	57
ZONE 2AU	63
TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	68
ZONE A	69
TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	73
ZONE N	74
ANNEXES	79
ANNEXE 1 : Calcul de la surface de plancher	80
ANNEXE 2 : Éléments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	81
ANNEXE 3 : REGLEMENT RELATIFS AU ZONAGE DU RISQUE INONDATION	95
ANNEXE 4 : PALETTE DE COULEUR	115
ANNEXE 5 : DELIBERATION TRAVAUX SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE	117

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Gréasque.

ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au **règlement** et à **ses documents graphiques**.
- Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1er du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article L 424-1 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques, notamment celles relatives :

- Aux périmètres visés à l'article R.151-52 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
- Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
- Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
- Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'emprise au sol, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle.

1. Les zones urbaines dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont:

- la zone UA comprenant un secteur UAc avec deux sous-secteurs : UAc1, UAc2
- la zone UB comprenant les secteurs UBa et UBt
- la zone UC
- la zone UD
- la zone UE avec les secteurs UEa et UEb

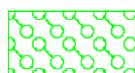
2. La zone à urbaniser dite zone AU à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 3 comprenant deux secteurs :

- un secteur AUa
- un secteur 2AU

3. La zone agricole, dite zone A à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 4, comprenant un secteur Ah.

4. La zone naturelle, dite zone N à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 5, comprenant un secteur Nh.

5. Les documents graphiques comportent également :



- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,



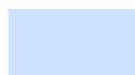
- Des terrains classés comme espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



- des éléments remarquables du patrimoine ponctuel ou linéaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts et aux logements,



- des périmètres des secteurs concernés par un risque naturel renvoyant à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement



- des zones non-aedificandi



- des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme



- des périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement



- un périmètre d'exonération des obligations de stationnement



-matérialisation de la limite d'agglomération sur les axes RD46 et RD46A

ARTICLE 4 – CONTENU DU REGLEMENT

Chaque zone comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 -** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 -** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 -** Desserte et accès
- Article 4 -** Desserte par les réseaux
- Article 5 -** Superficie minimale des terrains constructibles, abrogé par la loi ALUR
- Article 6 -** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privés
- Article 7 -** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 -** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 -** Emprise au sol des constructions
- Article 10 -** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 -** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 -** Stationnement
- Article 13 -** Espaces libres et plantations
- Article 14 -** Coefficient d'occupation du sol, abrogé par la loi ALUR
- Article 15 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale
- Article 16 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - REHABILITATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones 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 L.152-3 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.153-2 du code de l'urbanisme)

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer la vocation d'origine du bâtiment, et qu'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151 – 21 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas 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 l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU applique ce principe dans les zones UA, UB, UE et s'y oppose dans l'ensemble des zones UC et UD du PLU en raison du caractère pavillonnaire du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démolì depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

L'article L.111-23 précise également que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES

- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
- Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 du règlement des différentes zones du PLU.

ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL

- Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
 - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
 - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
 - d'être implanté dans une zone soumise à un aléa inondation
- Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer le sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

ARTICLE 10 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL

Les opérations importantes d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

ARTICLE 11 – CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT

Les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne doivent en aucune manière entraver l'écoulement naturel des eaux.

Les murs de soutènement construits en limite de propriété pour soutenir des terres rapportées ou des remblais ne pourront excéder 1.5m de hauteur visible depuis la voie publique. Dans le cas où les conditions techniques imposeraient le dépassement de cette hauteur, les murs de soutènement devront être édifiés en restanques en respectant une distance minimum de 1 m entre chaque mur de soutènement.

Dans le cas de murs de soutènement, en limite de propriété, seule la partie du mur dépassant les terrains consolidés est considérée comme mur de clôture et doit respecter les prescriptions des articles précédents.

ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

1- Voies bruyantes

En application de l'arrêté n° 13-2016-05-19-001 du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône, qui annule et remplace le classement adopté le 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004. Les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres, dans les faisceaux de bruit définis ci-dessous, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

Numéro	Nom du tronçon	Origine	Fin	Catégorie	Largeur secteur affecté
--------	----------------	---------	-----	-----------	-------------------------

D46	D46 - 5	LIMITE COMMUNE GRÉASQUE	LIMITATION 50 KM/H	3	100 m
D46	D46 - 6	RD46A	LIMITE COMMUNE ST SAVOURNIN	4	30 m
D46	D46 - 7	SORTIE AGGLO GRÉASQUE	RD46A	3	100 m
D46	D46 - 8	RD46A	LIMITE COMMUNE ST SAVOURNIN	3	100 m
D46	D46 - 9	SORTIE AGGLO GRÉASQUE	LIMITATION 50 KM/H	4	30 m
D46A	D46A - 4	FIN LIMITATION 70 KM/H	RD46	4	30 m
D46A	D46A - 5	FIN LIMITATION 70 KM/H	LIMITE COMMUNE FUYEAU	3	100 m

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 (pour les bâtiments d'habitation), et 3 arrêtés ainsi qu'une circulaire pris le 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Ces textes ont été codifiés aux articles L 571-10 et R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Les constructeurs doivent doter leurs bâtiments d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes ou en projet (Article L 571-10 du Code de l'Environnement)

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, à partir duquel sont déterminés des secteurs de nuisances. L'isolation phonique des constructions nouvelles implantées dans ces secteurs doit être déterminée selon leur exposition sonore.

2- Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°2 d'aléa faible, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique

(Dans le nouveau zonage, il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort).

Sur l'ensemble du territoire communal :

Les nouvelles règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

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

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001- construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et

4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

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

Pour information complémentaire se référer :

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

3- Risque minier

Phénomène	Aléa	Principes réglementaires
Effondrement généralisé	Tous niveaux	Inconstructible
Effondrement localisé	Fort	Inconstructible
	Moyen	Inconstructible
	Faible	Inconstructible sauf dérogation exceptionnelle
Affaissement progressif	Fort	Inconstructible
	Moyen ou faible	Constructible avec prescriptions
Tassement, glissement superficiel ou profond	Tous niveaux (hors glissement superficiel ou profond de niveau fort)	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions et éventuellement de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages
Tête de puits matérialisé ou non	Fort	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits
	Moyen ou faible	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits,
Echauffement	Moyen à faible	Inconstructible dans les zones concernées par des travaux avérés de puits ou de puits abandonnés. Constructible avec prescriptions dans les autres secteurs
Zones de terril		Inconstructible

La commune de Gréasque est concernée par des risques mouvements de terrain de types effondrement, affaissement et tassement/glissement et échauffement. Dans les zones concernées par ces différents aléas, il conviendra de se rapprocher des services techniques de la

ville pour obtenir les informations relatives aux prescriptions qu'il conviendra de respecter. Pour chaque projet, la réalisation d'une étude géotechnique est notamment recommandée.

4- Le PPRN « Mouvement de terrain de type affaissement et effondrement liés à la présence de carrières souterraines de pierre à ciment

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux « Mouvement de terrain de type affaissement et effondrement liés à la présence de carrières souterraines de pierre à ciment », approuvé par Arrêté Préfectoral, le 22 octobre 2009, est applicable sur le territoire communal. Ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

5- PPRN « Mouvement de terrain - Tassements différentiels, phénomène de retrait gonflement des argiles »

L'ouest du territoire communal est fortement exposé à ce type de phénomène. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles a été prescrit le 26 Avril 2010 et il a été approuvé le 22 octobre 2014. Il est en pièce annexe du projet de PLU.

Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU.

Ce PPR règlemente au sein des zones B1 et B2 délimité au plan de zonage réglementaire :

- ▶ les mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions.
- ▶ les mesures s'appliquant aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions
 - Règles de construction en zones B1 et B2
 - Dispositions relatives à l'environnement immédiat des constructions projetées en zones B1, B2

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

6- Risque inondation

Le territoire de Gréasque est concerné par un risque inondation qui impose des prescriptions suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement dans l'annexe 3 et figure également dans pièce 6.6 du PLU (annexe 1 du rapport du zonage pluvial).

7- Risque incendie

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt.

L'aléa subi feu de forêt sur l'ensemble du territoire communal, a été porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017. Le porté à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque feu de forêt est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa.

Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

Une cartographie traduisant le niveau d'aléa du PAC est reportée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme. Certaines zones du PLU ne sont pas concernées par ce zonage.

3 indices sont définis :

- F1 : secteurs particulièrement exposés au risque
- F2 : secteurs exposés au risque
- F1p : secteurs à projet particulièrement exposés au risque

Dans les zones indicées F1, F2 ou F1p, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est soumise à une réglementation spécifique.

Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge):

Dans les zones à indice F1, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;

Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;

Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de nouveaux logements supplémentaires est interdite.

Dispositions réglementaires en indicées F1p (zone rayée rouge/blanc) :

L'urbanisation nouvelle doit être dense et les formes urbaines compactes. Les projets d'urbanisation devront être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction – voir annexe B « Mesures relatives aux matériaux de construction » du Porter à connaissance) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

Dispositions réglementaires en zones indicées F2 (zone bleue) :

Dans les zones F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen conformément à la carte de l'aléa subi feux de forêt du porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017, la construction des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

Les constructions doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.

Les constructions en lisière d'espace boisée doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie.

ARTICLE 13 – CONSERVATION DES PERSPECTIVES DES PAYSAGES LOINTAINS

Les constructions, par leur hauteur, seront conçues avec le souci de préserver les perspectives sur les paysages lointains majeurs tels que la chaîne de l'Etoile, la montagne Sainte Victoire, la chaîne de la Sainte Baume perçues depuis les lieux publics (places, château, terrils, ou axes des grandes voies de circulation).

ARTICLE 14 – ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 du code de l'urbanisme

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation, ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts à protéger (EVP) ou à réaliser.

Ces espaces doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par

exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ; au moins 80 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;

- tout élément végétal de plus de 4 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

A ce titre également, le présent PLU identifie un certain nombre d'éléments du patrimoine rural et historique à préserver ou à valoriser. Ils font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage et d'une annexe au présent règlement définissant les prescriptions auxquelles ils sont soumis. (Cf. annexe 2 du règlement)

ARTICLE 15 – LEXIQUE

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

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

Liste d'exemples non exhaustive :

- abris bois,
- abris de jardin,
- locaux piscines,
- locaux techniques : cellier, buanderie...
- préau,
- abris ou garage pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ne sont pas considérées comme des annexes

Bâtiment : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

Clôture : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

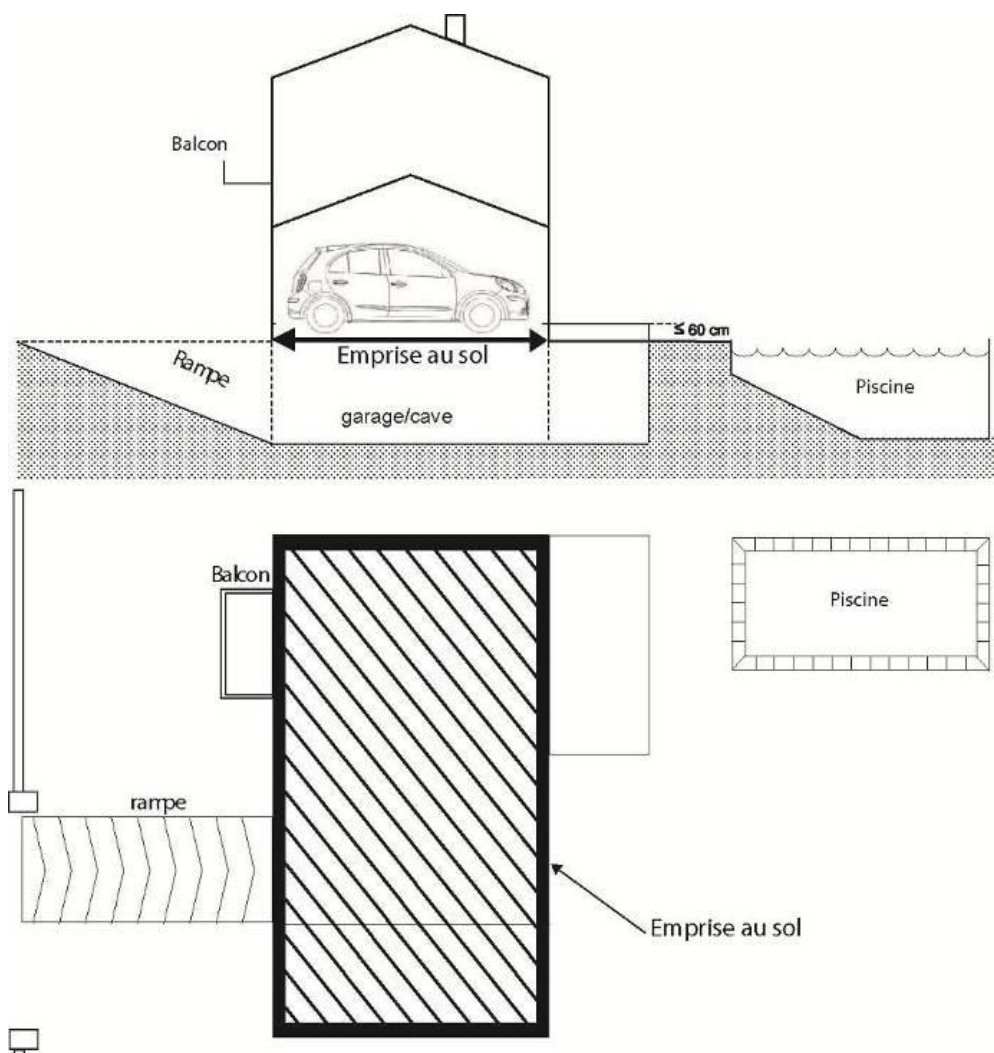
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

Construction : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ou pas.

Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des balcons, débords de toiture et des éléments de modénatures ou architecturaux.



Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les installations ouvertes sur les 4 coté de type tonnelle ou abris de voiture,
- Les terrasses et rampes de moins de 60 cm par rapport au sol existant,
- Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.
- L'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes (au sens de l'article 5 des dispositions générales)

Attention : le coefficient d'emprise au sol (CES) tel que défini ci-dessus et réglementé aux différents articles 9 du présent règlement est différent de celui défini dans l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme relatif aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.

Espace vert : espace libre de toute construction et installation, non imperméabilisé, laissé en l'état de nature ou traité et planté en pleine terre avec des essences végétales. Rentrent dans cette définition les parties en pleine terre des bassins de rétention pluviale.

Le coefficient d'espace vert (CEV) précisé à l'article 13 du règlement des zones correspond au rapport entre la somme des surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.

Etablissements sensibles : désignent l'ensemble des constructions recevant un public particulièrement vulnérable : jeune, âgé ou dépendant (crèche, halte garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé

pour personnes handicapés, hôpital, clinique, etc.). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent également dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

Etablissements stratégiques : désignent l'ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, etc.

Extension : une extension est constituée par la surface de plancher supplémentaire aménagée, de façon impérative, en continuité d'un bâtiment existant.

Façade d'un terrain : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Hauteur des constructions

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

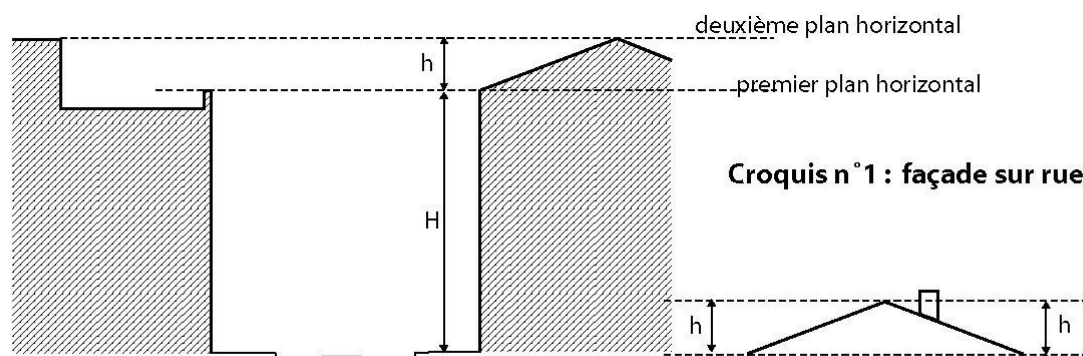
Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

La hauteur à l'égout du toit est appelée H et la hauteur totale h

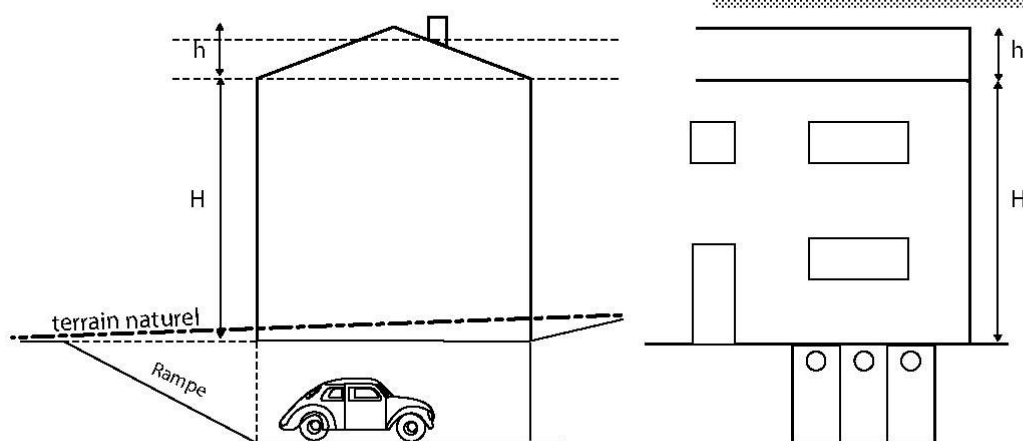
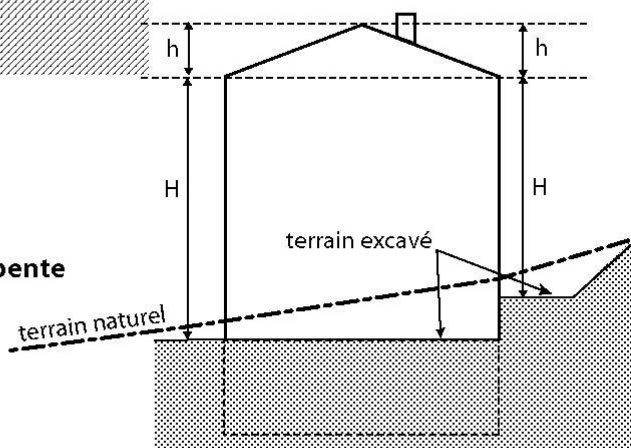
Hauteur à l'égout du toit :

La hauteur **H** se mesure depuis le niveau du sol naturel ou excavée jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toiture-terrasse (cf. croquis n°1 et 2). Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé (cf. croquis n°3).

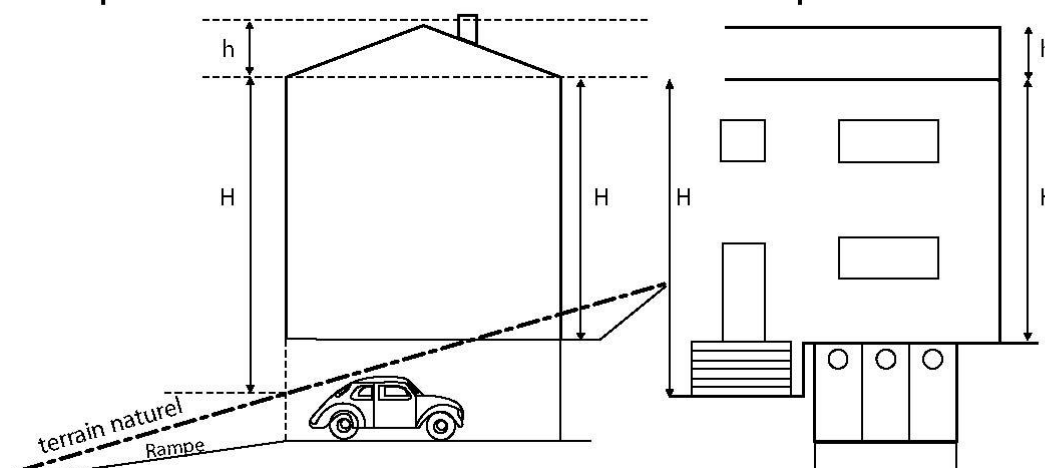
Hauteur totale h : la hauteur totale correspond à la hauteur maximale de la construction en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas prises en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...)



Croquis n°2 : cas d'un terrain en pente



Croquis n°3 : cas d'un stationnement en sous-sol avec rampe d'accès



Conditions de mesure :

Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée.

Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser de plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur (Cf croquis n°2).

Logement de fonction : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Mur de soutènement : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

ARTICLE 16 – PÉRIMETRE DE MIXITÉ SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L. 151-15, le PLU délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes, en nombre de logements, a été affecté à des catégories de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique règlementaire et le pourcentage affecté est précisé dans le présent règlement dans chaque zone concernée.

Conformément à l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones urbaines **UB, UC, UD** à vocation d'habitat, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins **600 m² de surface de plancher et/ou de 8 logements, 40%** du programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, afin d'aider à l'équilibre financier des programmes de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L. 151-28-2° du code de l'urbanisme, le PLU prévoit que dans ces mêmes secteurs, les 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 bénéficient d'une majoration de CES de 20% au maximum. Cette règle ne s'applique pas au SMS 1 à 6 bénéficiant déjà d'un CES dérogatoire.

Parallèlement le coefficient d'espaces verts fixé à l'article 13 des zones concernées est minoré dans la même proportion.

ARTICLE 17 – MUR ANTI BRUIT

En bordure des voies bruyantes (D46 et D46A) et hors limite d'agglomération matérialisée sur le plan de zonage par le figuré suivant, , les murs anti bruit sont autorisés à condition qu'il :

- ne dépasse pas 2 m de hauteur
- soit conçu avec les technologies spécifiques au mur anti- bruit
- soit implantés en retrait d'un mètre de la limite de propriété et que cette bande de 1 m soit plantée avec des arbres de haute tige.

ARTICLE 18 – CONDITION DE MESURE POUR LES ARTICLES 6, 7 et 8 DU RÈGLEMENT

Condition de mesure :

En toutes zones hormis en zone UA, la distance par rapport

- aux voies et aux emprises publiques ou privées (article 6)
- aux limites séparatives (article 7)
- aux autres constructions sur une même propriété (article 8)

est calculée à partir de tous points de la façade des constructions, non compté les éléments en saillie de moins de 1,5m tel que les balcons, les ornements (éléments de modénature et marquises), ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

De plus pour l'article 6 les éléments en saillie ne peuvent en aucun cas gêner les conditions de circulation et de visibilité depuis les voies et les emprises publiques ou privées.

En zone UA les prospectus règlementés aux articles 6, 7 et 8 sont calculés à partir de tous points de la façade, saillies comprises.

ARTICLE 19 – TRAVAUX SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE

- Sur l'ensemble du territoire communal, les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable (délibération 2014-06-10 n°10 annexée au présent PLU).
- Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de délibérer pour soumettre les clôtures à déclaration préalable (délibération 2014-06-20 n°11 annexée au présent PLU).

TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

La zone UA correspond aux quartiers anciens de Gréasque (village et hameau des Gournauds). Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine, privilégiant une implantation dense en ordre continu le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

La zone UA comprend un secteur UAc correspondant aux secteurs des anciennes Cités Minières où l'habitat dense est édifié en ordre continu ou discontinu (maisons isolées, jumelées ou "en bande"), situées aux abords du puits Hély d'Oissel. Ce secteur fait l'objet de prescriptions règlementaires consignées dans l'annexe " fiches patrimoniales", annexée au présent règlement principalement pour l'article 11 du règlement.

Le secteur **UAc** comprend 2 sous-secteurs :

UAc1 correspond à la typologie de maison « collective » dans un volume unifié avec un petit jardin disposant de très peu d'espace extérieur.

UAc2 correspondent à la typologie de maison individuelle en rez-de-chaussée ou R+1 avec jardin.

Il est rappelé que tout projet dans ces deux secteurs est soumis à l'accord de l'Architecte des bâtiments de France (ABF).

ARTICLE 1 - UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- Les changements de destination des garages non accolés au bâtiment principal et non présent sur l'unité foncière de l'habitation sont également interdits. Pour ces garages en cas de démolition seule la reconstruction du garage est autorisée ;
- Les changements de destination des commerces existants.

ARTICLE 2 - UA - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. En secteur UAc :

- Les extensions, surélévations, démolitions/reconstructions des bâtiments sont autorisées à condition de respecter la forme architecturale et de la typologie décrite à l'annexe « fiche patrimoniale ».
- Seul le corps principal du bâtiment peut faire l'objet d'une surélévation à condition d'être limité à R+1

En sous-secteur UAc1 sont autorisées

- Les annexes de préférences accolées aux bâtiments principaux et à condition de ne pas dépasser 30 m² d'emprise au sol au total
- Les piscines

En sous-secteur UAc2 sont autorisés :

- Les constructions neuves à condition d'être à destination d'habitat, de commerces de proximité ou de bureaux
- les annexes non accolées aux bâtiments principaux. L'emprise au sol des garages est limitée à 35 m² et celle des autres annexes à 15 m²
- Les piscines

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 - UA - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 - UA - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle, sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 – Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 - UA - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 - UA - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble des zones **UA**, hors secteur **UAc**, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées.

6.2 En secteur UAc

- Les travaux autorisés sur les constructions principales devront respecter les alignements des bâtiments existants et s'implanter à l'alignement des deux constructions situées sur les parcelles voisins dans le même recul par rapport aux voies et emprise publique que celles-ci.
- **en secteur UAc1,**
 - les annexes non accolées devront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées
 - Les piscines devront s'implanter à au moins 2 m des voies et emprises publiques ou privées
- **en secteur UAc2,** cette implantation est non réglementée pour les annexes. Les piscines devront s'implanter à au moins 2 m des voies et emprises publiques ou privées.

6.3. Des implantations différentes pourront être imposées ou autorisées :

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes ;
- pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur ;
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif ;
- Pour améliorer les conditions de circulation et de desserte.

ARTICLE 7 - UA - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. En zones **UA**, hors secteur **UAc**, les constructions bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu d'une limite latérale à l'autre à partir de l'alignement existant ou futur ou de la limite d'emprise qui s'y substitue.

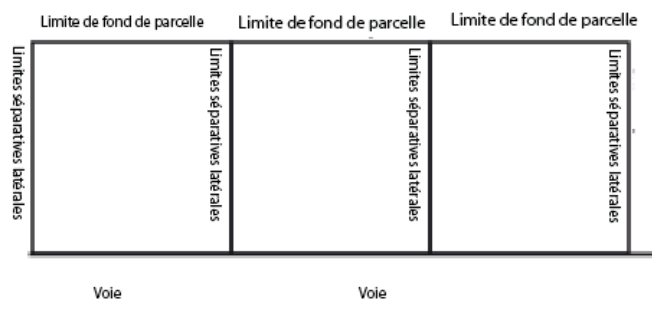
7.2. En secteur UAc :

- Les constructions autorisées doivent s'implanter : soit en limites séparatives, soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives
- Les bâtis en limite de parcelle ne peuvent être d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit, et ne peuvent accueillir un deuxième niveau.
- Les piscines peuvent s'implanter à 1 m des limites séparatives

7.3. Toutefois, des implantations différentes pourront être autorisées

- pour des raisons d'harmonie, notamment pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes ou projetées dans le parcellaire voisin et pour permettre l'amélioration des constructions existantes.
- pour permettre le maintien d'un élément paysager majeur
- pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelles



ARTICLE 8 - UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

8.10. En zone UA, hors secteur UAc, les annexes doivent être intégrées ou accolées au volume principal de la construction.

8.2. En secteur UAc

- **En sous-secteur UAc1,** les annexes doivent être préférentiellement intégrées ou accolées au volume principal de la construction.
- **En sous-secteur UAc2,** non règlementé

ARTICLE 9 - UA - EMPRISE AU SOL

9.1. En zone UA, non règlementé

9.2. En secteur UAc :

- **en sous-secteur UAc1:** Non règlementé
- **en sous-secteur UAc2 :** le CES est limité à 60%

ARTICLE 10 - UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. Dans l'ensemble des zones UA, la hauteur des constructions doit être sensiblement égale à la hauteur des bâtiments existants mitoyens pour respecter l'harmonie du centre ancien et des hameaux.

10.2. En zone UA, hors UAc : la hauteur à l'égout ne pourra excéder 10 m (R+2) et 12 m de hauteur totale. Pour les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m.

10.3. En secteur UAc :

- Dans l'optique d'une harmonisation des hauteurs de toiture si une rehausse du corps principal est effectuée sur un 1/4 ou 1/2 lot, elle doit se faire à la même hauteur que les autres bâtiments immédiatement voisins déjà rehaussés
- Les bâtis en limite de parcelle ne peuvent être d'une hauteur supérieure à 3 m à l'égout du toit, et ne peuvent accueillir un deuxième niveau.

- Dans tous les cas, la hauteur maximum des constructions ne doit pas excéder R+1, sans excéder la hauteur des autres bâtiments immédiatement voisins déjà rehaussés sur la même cité.

10.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UA - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales :

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, où leur remise en état respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

En secteur UA les constructions doivent respecter les prescriptions réglementaires consignées dans l'annexe "Fiches patrimoniales" du présent règlement.

11.2. Traitement des façades :

Les différentes façades d'un bâtiment présenteront une unité d'aspect et seront réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonisera avec l'environnement de la construction.

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les types d'enduit et les coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Ouvertures

La proportion des vides sera toujours inférieure à celle des pleins et devra respecter celle des bâtiments existants. Les ouvertures seront plus hautes que larges, sauf contraintes techniques dument justifiées.

Les devantures des boutiques ne dépasseront pas le niveau du plancher du premier étage ou de l'entresol, ou du bandeau établi au rez-de-chaussée.

Les menuiseries et les volets seront de préférence de type traditionnel en bois vernis ou peints.

11.4. Toitures

Les toitures seront en tuiles. Leurs pentes seront sensiblement identiques à celles des toitures des constructions avoisinantes. Elle devra être comprise entre 15% et 30%.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas excéder 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales. Cependant en secteur EVP celles-ci doivent rester de forme simple, de préférence végétalisées, sans partie minérale et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Les parties minérales des clôtures devront être enduites.

11.7 Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement (Annexe 4).

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

ARTICLE 12 - UA - STATIONNEMENT

Non réglementé pour toutes opérations de rénovation / réhabilitation.

Pour les extensions et constructions nouvelles, le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées dans le tableau ci-dessous et doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement, hormis pour le périmètre exonéré des obligations de stationnement repéré sur le document graphique du PLU.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher entamée par logement Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévue a cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Commerces et artisanat	1 place/30m ² de surface de plancher entamée	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 13 - UA - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 En zone UA, hors secteur UAc : Le coefficient d'espaces verts (CEV) n'est pas réglementé.

13.2 Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être préservés selon les prescriptions de l'article 14 des dispositions générales.

13.3. en sous-secteur UAc1 les espaces libres ouverts seront maintenus

13.4. en sous-secteur UAc2, Le coefficient d'espaces verts (CEV) ne peut être inférieur à 30% de la surface totale de la parcelle

ARTICLE 14 - UA - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 - UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Toute construction neuve supérieure à 2000 m² de surface de plancher doit comporter un dispositif de production d'énergie renouvelable et au moins un dispositif destiné à économiser l'eau.

ARTICLE 16 - UA - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Les nouvelles constructions doivent être raccordées au réseau des communications électroniques.

ZONE UB

La zone UB correspond à la première couronne du centre village. C'est une zone urbaine dense majoritairement occupée par des équipements collectifs et de l'habitat en ordre continu.

Elle comprend :

- un secteur UBa à vocation mixte : habitat, logements et activités compatibles avec l'habitat
- Un secteur UBt destiné à l'accueil d'équipements et d'activités d'intérêt collectif, socioculturelles, sportives et de loisir.

La zone UB comprend un secteur soumis à une servitude de mixité sociale spécifique, repéré sur le document graphique, dont les règles peuvent différer du reste de la zone UB, notamment pour l'emprise au sol et la hauteur. Il s'agit du secteur **SMS 5 des Iris**. Ce secteur fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone UB, est également concernée par une servitude de mixité sociale générale, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, imposant au moins 40% de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 600 m² de surface de plancher et/ou de 8 logements et plus.

ARTICLE 1 - UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'activités industrielles ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier non-mentionnées à l'article 2 UB ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme et non-mentionnées à l'article 2 UB ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration hormis en secteur UBa.

ARTICLE 2 - UB - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. Hormis en secteur UBa et UBt, les constructions à usage artisanal ou commercial à condition de ne pas dépasser 200 m² de surface de plancher.

2.2. Les constructions à usage d'hébergement hôtelier sous réserve qu'elles ne dépassent pas 1000 m² de surface de plancher

2.3. En secteur UBa

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
 - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
 - qu'elles n'entraînent pas de nuisances,
 - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
 - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.
- les constructions et équipements à vocation d'équipements d'intérêt collectif, d'activités socioculturelle, sportives, et de loisir; ainsi que les constructions à vocation de services nécessaires, ou qui en sont le complément.
 - les constructions à usage d'habitation
 - les ouvrages techniques d'intérêt public,

2.4. En secteur UBt, l'accueil de camping-cars à condition qu'ils soient situés dans l'emprise de l'aire de stationnement et de service aménagée a cet effet

2.5. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 - UB - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manœuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 4 - UB - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduares urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle, sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 - UB - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 - UB - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Les constructions peuvent s'implanter :

- soit à une distance minimale de 4 m dudit alignement
- soit à l'alignement de la ou des constructions situées sur le parcellaire voisin

6.2. En secteur UBa

Par rapport au Bd Allende : les constructions doivent s'implanter en respectant un recul de 5 m minimum de l'alignement.

Par rapport à l'avenue F.Arnaud : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement de l'Avenue, soit en recul minimum de 3m dudit alignement

Par rapport aux autres voies : les constructions peuvent s'implanter soit à l'alignement soit en recul minimum de 3m dudit alignement.

6.3. Pour le secteur de servitude de mixité sociale SMS 5, l'implantation devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation qui le concerne. (OAP)

6.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - UB - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1 Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives,
- soit à une distance minimale de 3 m des limites séparatives. Cette distance peut être réduite à 2 m pour les piscines.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - UB - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

8.1. Les constructions non-contigües doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6 m.

8.2. Implantation non règlementée en secteur UBa et UBt

8.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions annexes et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 9 - UB - EMPRISE AU SOL

9.1 Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, est fixée à 30% du terrain d'assiette de la construction. Il en est de même pour le secteur de servitude de mixité sociale SMS 5.

9.2. En secteur UBa et UBt elle est fixée à 50%

9.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - UB - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 10 m (R+2) de hauteur à l'égout du toit des constructions
- 12 m maximum de hauteur totale.

10.2. En secteur UBa, la hauteur est fixée à :

- 7 m à l'égout du toit des constructions
- 9 m de hauteur totale.

Cependant le long du boulevard Ferdinand Arnaud, coté Nord Est, la hauteur est comptée par rapport au niveau du boulevard Ferdinand Arnaud. La hauteur effectivement visible depuis le trottoir de ce boulevard est au maximum de :

- 7 m à l'égout du toit des constructions
- 9 m de hauteur totale.

10.3. En secteur UBt la hauteur mesurée du terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit est limitée à **10 m**.

10.4. En secteur de servitude de mixité sociale SMS 5, la hauteur maximale est limitée à 7 m à l'égout du toit des constructions et 9 m de hauteur totale.

10.5. Pour les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

10.6. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

10.7 en cas d'implantation de construction en limites séparatives, la hauteur à l'égout du toit de celle-ci ne peut excéder d'un mètre la hauteur des constructions mitoyennes ou voisines les plus proches, et ce, sur une profondeur de 4 m minimum. Toutefois lorsqu'il s'agit d'annexes disjointes du bâtiment principal, la hauteur totale ne peut excéder 4 m.

ARTICLE 11 - UB - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Traitement des façades

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les types d'enduits et les coloris des façades et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Traitement des clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80 m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m. Elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

11.4. Traitement des toitures

Une mixité des toitures tuiles/terrasses est autorisée, sous réserve :

- que les toits en tuile correspondent aux niveaux les plus élevés
- que les toits terrasse soient traités en gravillons ou végétalisés sur les parties inaccessibles et sans vis-à-vis, et fassent l'objet d'un aménagement paysager dans les autres cas

ARTICLE 12 - UB - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	1 place / 50m ² de surface de plancher entamée par logement Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m ² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m ² par logement avec une superficie minimale de 3 m ²
2. Hébergement hôtelier	1 place / chambre	
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieur à 3 m ²
4. Commerces et artisanat	1 place/30m ² de surface de plancher entamée En secteur UBa 1 place / 50m ² de surface de plancher entamée	
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
d'intérêt collectif	situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

En secteur UBt le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 13 - UB - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 25%.

13.2 Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre.

13.3. Le choix des espèces végétales sur les espaces libres se fera notamment en fonction de leur adaptation au climat méditerranéen et de leurs capacités de captation et de rétention des polluants.

13.4. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - UB - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Article abrogé

ARTICLE 15 - UB - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou un aménagement végétalisé.

Recommandations :

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 16 - UB - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire.

Ces quartiers sont affectés principalement à l'habitat.

La zone UC comprend cinq secteurs soumis à une servitude de mixité sociale spécifique, repérés sur le document graphique, dont les règles peuvent différer du reste de la zone UC notamment pour l'emprise au sol et la hauteur. Il s'agit des secteurs **SMS 1 du Pascaret** (habitat collectif), **SMS 2 de la rue de la Sorgo** (habitat collectif), **SMS 3 de l'avenue de la libération** (habitat collectif), **SMS 4 des Bastides** (habitat intermédiaire en greffe urbaine) et **SMS 6 les Restoubles** (individuelle groupé et habitat collectif).

Le secteur SMS 4 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone UC, est concernée par une servitude de mixité sociale générale, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, imposant au moins 40% de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements égal d'au moins 600 m² de surface de plancher et/ou de 8 logements et plus.

ARTICLE 1 - UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;

ARTICLE 2 - UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. Les annexes liées aux constructions de la zone, dans la limite de 60 m² d'emprise au sol, toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

2.2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 - UC - ACCÈS ET VOIRIE

3.1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

3.2. Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

3.3. Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

3.4. L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manœuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 4 - UC - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 - UC - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 - UC - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble du secteur UC, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

6.2. Pour les secteurs de servitude de mixité sociale spécifiques

- soit à une distance minimale de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées,

6.3. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les voies internes des opérations d'ensembles où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :
 - Difficulté pour les manoeuvres,
 - Effet de couloir créé par des implantations en vis à vis,
 - Empiètement sur une servitude de passage...

ARTICLE 7 - UC - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives. Pour les piscines le recul est également de 3 m minimum des limites séparatives.

7.2. En secteur de servitude de mixité sociale spécifique les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul minimum de 3 m desdites limites.

7.3. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions n'excédant pas 4 m de hauteur totale.

7.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non-contigües doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6 m.

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE 9 - UC - EMPRISE-AU-SOL

9.1 Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, est fixé à 15% maximum hors annexes.

Pour les annexes, il est admis une emprise au sol maximale de 60 m².

9.2 Pour les secteurs de servitude de mixité sociale elle peut être différente, et est fixée à

- 85% pour le secteur SMS 1 du Pascaret,
- 60% pour le secteur SMS 2 de la rue de la Sorgo,
- 40% pour le secteur SMS 3 de la rue de la libération
- 30% pour le secteur SMS 4 des Bastides
- 35 % pour le secteur SMS 6 des Restoubles

9.3 Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres de hauteur à l'égout. Cette hauteur peut être différente pour des raisons d'ordre architectural sans toutefois dépasser les 9 mètres de hauteur totale.

10.2. En secteur de servitude de mixités sociales spécifiques la hauteur autorisée peut être différente. Elle est fixée à

- 7m à l'égout et 9 m de hauteur totale visible depuis l'avenue Ferdinand Arnaud pour le secteur SMS 1 du Pascaret,
- 9m à l'égout et 12 m de hauteur totale pour le secteur SMS 2 de la rue de la Sorgo,
- 9m à l'égout et 11 m de hauteur totale pour le secteur SMS 4 des Bastides.

10.3. Pour les constructions annexes, non contigües à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

10.4. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Traitement des façades :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les types d'enduits et les coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales. Cependant en secteur EVP celle-ci doivent rester de forme simple, de préférence végétalisées, sans partie minérale et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Les parties minérales des clôtures devront être enduites.

Pour le secteur de servitude de mixité sociale SMS 1 du Pascaret les clôtures sont constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

11.4. Toitures :

Une mixité des toitures tuiles/terrasses est autorisée sous réserve :

- que les toits en tuile correspondent aux niveaux les plus élevés
- que les toits terrasse soient traités en gravillons ou végétalisés sur les parties inaccessibles et sans vis-à-vis et fassent l'objet d'un aménagement paysager dans les autres cas.

ARTICLE 12 - UC - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisés ou non
----------	-----------------------	-----------------------------

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher entamée par logement Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 3 m ²
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 13 - UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 50% en zone UC

13.2. Dans les secteurs de servitude de mixité sociale il peut être différent.

Il est fixé à 25% pour le secteur SMS 6 des Restoubles et il n'est pas réglementé pour les secteurs SMS 1 du Pascaret, SMS 2 de la rue de la Sorgo, SMS 3 de l'avenue de la libération et SMS 4 des Bastides.

13.3. Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

13.4. Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre.

13.5. Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées.

13.6 Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être préservés selon les prescriptions de l'article 14 des dispositions générales.

13.7. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 - UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, et un aménagement végétalisé.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 16 - UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

ZONE UD

La zone UD correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire de plus faible densité anciennement NB au POS.

La zone UD, est concernée par une servitude de mixité sociale générale, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, imposant au moins 40% de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 600 m² de surface de plancher et/ou de 8 logements et plus.

ARTICLE 1 - UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - UD - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. Les annexes liées aux constructions de la zone, dans la limite de 60m² d'emprise au sol, toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

2.2. Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 - UD - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manœuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

ARTICLE 4 - UD - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 - UD - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 - UD - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble du secteur UD, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées :

- Pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.
- Pour les voies internes des opérations d'ensembles où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :
 - Difficulté pour les manœuvres,
 - Effet de couloir créé par des implantations en vis à vis,
 - Empiètement sur une servitude de passage...

ARTICLE 7 - UD - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Dans les zones UD, les constructions doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives. Pour les piscines, le recul est également de 3m minimum des limites séparatives.

7.2. Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions annexes n'excédant pas 4 m de hauteur totale.

7.3. Des dispositions différentes peuvent être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - UD - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non-contigües doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6m.

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE 9 - UD - EMPRISE AU SOL

9.1 Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, est fixé à 10% maximum hors emprise au sol des annexes.

Pour les annexes complémentaires aux habitations, il est admis une emprise au sol maximale de 60m².

9.2 Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - UD - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder :

7 mètres de hauteur à l'égout. Cette hauteur peut être différente pour des raisons d'ordre architectural sans toutefois dépasser les 9 mètres de hauteur totale

10.2. Pour les constructions annexes, non contigües à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

10.2 Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UD - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Traitement des façades :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les type d'enduit et coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m. Elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

11.4. Toitures :

Une mixité des toitures tuiles/terrasses est autorisée sous réserve :

- que les toits en tuile correspondent aux niveaux les plus élevés
- que les toits terrasse soient traités en gravillons ou végétalisés sur les parties inaccessibles, et sans vis-à-vis et fassent l'objet d'un aménagement paysager dans les autres cas.

ARTICLE 12 - UD - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisés ou non
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher entamée par logement Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu à cet effet, en comptant 1,5 m² par logement avec une superficie minimale de 3 m²
3. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 3 m ²
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 13 - UD - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Le coefficient d'espaces verts CEV doit être au moins égal à 75% en zone UD

13.2 Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

13.3 Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre.

13.4 Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées.

13.5. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - UD - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 - UD - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et un aménagement végétalisé.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées

ARTICLE 16 - UD - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

ZONE UE

La zone UE correspond à des terrains spécialement aménagés en vue de recevoir des constructions ou installations à usage d'activités économiques non nuisibles, industrielles, artisanales, commerciales, de services ou bureaux.

La zone UE comprend deux secteurs :

- un **secteur UEa** à vocation artisanale et industrielle
- un **secteur UEb** à vocation principale commerciale.

ARTICLE 1 - UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions nouvelles à usage d'habitation, logements de fonction compris ;
- les piscines
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ;
- les dépôts susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les affouillements et exhaussements du sol non mentionnés à l'article 2 UE ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme ;
- **En secteur UEa**, tout changement de destination pour un usage commercial est interdit.

ARTICLE 2 - UE - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

2.1. En secteur **UEa**, sont admises toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation artisanale (sans espace de vente), industrielle et de bureaux

2.2. En secteur **UEb**, sont admises, toutes constructions à condition qu'elles soient à vocation commerciale et/ou artisanale et de bureaux.

2.3. La création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :

- que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité ;
- qu'elles n'entraînent pas de nuisances ;
- que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants ;
- que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

2.4. Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone ;

2.5. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 - UE - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manoeuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 - UE - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 - UE - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 - UE - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

6.1. Dans l'ensemble des zones UE, les constructions doivent être implantés à 5 m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques.

6.2. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 7 - UE - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter :

- soit en limites séparatives lorsqu'un bâtiment implanté sur la parcelle mitoyenne jouxte celle-ci.
- soit à une distance des limites séparatives au moins égale à 4m.
- soit, en limite des zones UD et AUa à une distance minimale de 10m par rapport aux limites séparatives.

7.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 8 - UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

ARTICLE 9 - UE - EMPRISE AU SOL

9.1. Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, ne doit pas excéder 50% de la superficie totale du terrain.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 - UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m de hauteur à l'égout et 12 m de hauteur totale

10.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 - UE - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures et bardages doivent être réalisés en matériaux non réfléchissants.

11.2. Traitement des façades

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent être traités en harmonie avec les autres façades.

La polychromie est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

11.3. Clôtures

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 2 m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 2 m et elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

11.4. Dispositif lumineux

Adopter des solutions alternatives aux façades et surfaces vitrées transparentes ou réfléchissantes, limiter les enseignes lumineuses, préconiser des dispositifs et technologies d'éclairage non polluantes et économiques.

ARTICLE 12 - UE - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 3 m ² .
2. Commerces	1 place/30m ² de surface de plancher	Non Règlementé
3. Artisanat et industrie	1 place/80m ² de surface de plancher	Non Règlementé
4. Entrepôts	1 place/400m ² de surface de plancher	Non Règlementé
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 13 - UE - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Espaces verts

Le coefficient d'espaces verts CEV doit être au moins égal à 15% en zone UE

13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets.

13.3. Traitement paysager

Le traitement paysager devra être fait dans le respect de la végétation existante et en cohérence avec les aménagements viaires nécessaires.

ARTICLE 14 - UE - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15- UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 16 - UE - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation.

TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUa

La zone AUa correspond à un secteur résidentiel issu des anciennes zones NB (habitat diffus) qui n'ont pas pu être ouverte à l'urbanisation en raison de son insuffisance en équipements. Son urbanisation se fera au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires.

ARTICLE 1 – AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage de commerces ;
- les constructions à usage d'activités hôtelières ;
- les constructions à usage d'activités artisanales ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 – AUa - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

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

- constructions nouvelles à usage d'habitation à condition de justifier de la réalisation des équipements nécessaires à la construction projetée.
- l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que celle-ci porte la surface de plancher totale de la construction, à plus de **250 m² par unité foncière**.
- les constructions d'annexes complémentaires à l'habitation existante dans la limite de 60m² maximum d'emprise au sol toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 – AUa - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, doivent satisfaire à la desserte et la sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères et soient conformes à leur destination.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement des voies pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. En cas d'impossibilité technique pour les parcelles de faible surface, les portails pourront s'implanter à l'alignement des voies à condition que les manœuvres puissent s'effectuer sans problème à l'intérieur de la propriété.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 – AUa - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter

préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 – AUa - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – AUa - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques devra être compatible avec le parti d'aménagement défini dans les orientations d'aménagement et de programmation.

A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies en impasse où les constructions peuvent être autorisées en limite de voie, à condition que cela n'engendre pas de problèmes d'accès, de circulation et de sécurité :

- Difficulté pour les manœuvres,
- Effet de couloir créer par des implantations en vis à vis,
- Empiètement sur une servitude de passage...

ARTICLE 7 – AUa - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

ARTICLE 8 – AUa - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

Les constructions à usage d'habitation non-contigües doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6 m.

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE 9 – AUa - EMPRISE AU SOL

9.1. Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, ne doit pas excéder 10% maximum hors emprise au sol des annexes. Pour les annexes complémentaires aux habitations, il est admis une emprise au sol maximale de 60m².

9.2. Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 10 – AUa – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur totale.

10.2. Pour les constructions annexes, non contigüe à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m.

10.3 Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – AUa - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions et aménagements paysagers devront respecter le parti d'aménagement défini dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

11.2. Traitement des façades

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80 m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électriques, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

ARTICLE 12 – AUa - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisés ou non
1. Habitat	1 place / 50m² de surface de plancher entamée par logement Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévue 1 place / 100 m² de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévue a cet effet.
2. Bureaux	1 place / 35m ² de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher sans être inférieure à 3m ² .
3. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

ARTICLE 13 – AUa - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Le coefficient d'espaces verts CEV doit être au moins égal à 75%.

13.2. Les espaces boisés classés figurant au document graphique du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - AUa - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 – AUa - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 16 –AUa - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation

ZONE 2AU

La zone 2AU non règlementée couvre deux entités géographiques

- un secteur résidentiel issu des anciennes zones NB (habitat diffus) qui n'a pas pu être ouvert à l'urbanisation en raison de son insuffisance en équipements. Son urbanisation se fera suite à une modification du PLU avec une orientation d'aménagement qui tiendra lieu de projet urbain cohérent avec sa situation en entrée de ville et organisera les conditions de son équipement.
- un secteur non construit en grande partie de maîtrise communale situé en frange Ouest quartier du Pascaret. Son l'ouverture à l'urbanisation sera conditionnée par une modification du PLU pour la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec la mise en place d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

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

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 -2AU sont interdites.

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

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

- l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que celle-ci porte la surface de plancher totale de la construction, à plus de **250 m² par unité foncière**.
- les constructions d'annexes complémentaires à l'habitation existante dans la limite de 60m² maximum d'emprise au sol toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 – 2AU - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, soit 4 m au minimum de largeur.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 – 2AU - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Pour les extensions, ne créant pas de nouveau logement, si les dispositifs autonomes existants ne sont pas conformes et en capacité d'accueillir la surface de plancher supplémentaire il est obligatoire de se raccorder au réseau d'assainissement collectif ou de mettre aux normes le dispositif autonome existant.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 – 2AU -CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé.

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

Les constructions autorisées doivent être distantes d'au moins 4 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer.

ARTICLE 7 – 2AU -IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions autorisées doivent être implantées en respectant une marge de recul minimum de 3 mètres de la limite séparative.

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

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

ARTICLE 9 – 2AU -EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – 2AU - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne pourra excéder 7 m de hauteur à l'égout et 9 mètres de hauteur totale.

10.2. Pour les constructions annexes, non contigüe à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m.

ARTICLE 11 – 2AU - ASPECT EXTÉRIEUR

11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Traitement des façades

Les raccordements aux réseaux électriques et de télécommunications doivent être dissimulés ou intégrés au bâti.

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80 m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électriques, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

ARTICLE 12 – 2AU - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 13 – 2AU - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Le coefficient d'espaces verts n'est pas réglementé.

13.2. Les espaces boisés classés figurant au document graphique du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - 2AU - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 – 2AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 – 2AU - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique potentiel des sols. et/ou une sensibilité paysagère.

Elle comprend un secteur Ah qui correspond à une zone d'habitat diffus dans laquelle les extensions mesurées des habitations sont autorisées.

ARTICLE 1 – A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les piscines et toutes occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article 2-A.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant fait l'objet d'une réservation aux plans ou nécessités par le bon fonctionnement de la commune.
- Les constructions d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole

En secteur Ah :

- l'extension des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans que celle-ci porte la surface de plancher totale de la construction, à plus de 120 m² par unité foncière.
- La construction d'annexes complémentaires aux habitations existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur totale. Ces annexes doivent en outre être situées dans un rayon maximum de 30 m du bâtiment principale.
- Les constructions d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations

et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 – A - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, soit 4 m au minimum de largeur.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 – A - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols annexée au présent document et à condition que l'installation soit implantée à une distance minimale de 15m d'un milieu aquatique (cours d'eau pérennes ou intermittents et les zones humides). En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire

Les eaux résiduelles des serres et des élevages doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel.

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

ARTICLE 5 – A - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 – A - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 7 – A - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives.

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

8.1. Non réglementée pour les constructions à usage d'habitation et bâtiments techniques. Les annexes complémentaires à l'habitation doivent être situées dans un rayon maximum de 30 m du bâtiment principale.

ARTICLE 9 – A - EMPRISE A SOL

Non réglementée

ARTICLE 10 – A - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. La hauteur des constructions ne peut excéder

- pour les bâtiments d'habitation, les hauteurs maximales suivantes :
 - la hauteur autorisée est de 3,5 m à l'égout
 - la hauteur totale autorisée est de 5,5 m
- pour les bâtiments techniques la hauteur ne pourra pas dépasser 5 m Toutefois une hauteur plus importante peut être admise si elle est justifiée par un projet agricole de qualité.

ARTICLE 11 – A - ASPECT EXTÉRIEUR

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 – A - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 13 – A - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les surfaces libres de toute construction et installation, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.

13.2. Les espaces boisés classés figurant au document graphique du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - A - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 – A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 16 – A - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé

TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

La zone N recouvre des espaces à dominante d'espace naturel.

Elle comprend un secteur Nh qui correspond à des zones d'habitat diffus dans lesquelles les extensions mesurées des habitations sont autorisées.

ARTICLE 1 – N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 N sont interdites.

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

2.1. En secteur Nh :

2.1.1 Pour chaque habitation existante à la date d'approbation du PLU :

- L'agrandissement d'habitations existantes, disposant au minimum d'une surface de plancher de 40 m², dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sans que celle-ci porte la surface de plancher totale de la construction, à plus de 250 m² par unité foncière.
- La construction d'annexes complémentaires aux habitations existantes dans la limite de 30m² d'emprise au sol et de 4 mètres de hauteur à l'égout du toit, ces annexes doivent en outre être situées dans un rayon maximum de 30 m du bâtiment principale.
- la construction de piscine

2.1.2. Les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements de sols, liés et nécessaires aux activités admises dans le secteur.

2.1.3. Les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.2. En zone N hors secteur Nh

- A condition que le bâtiment ai une existence légale, la réhabilitation des constructions existantes est autorisée quelques soit la surface de celle-ci
- Les occupations et utilisations du sol directement liés et nécessaires à la lutte contre l'incendie tels que : création de zone « pare-feu », élargissement, extension, zone de retournement, de stationnement des pistes forestières ou d'installations fixes telles que citernes, retenues d'eau...
- Les occupations et utilisations du sol faisant l'objet d'un emplacement réservé matérialisé aux documents graphiques.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone.

2.3. Les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 3 – N - ACCÈS ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, soit 4 m au minimum de largeur.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Toute voie privée ouverte à la circulation automobile publique ne pourra en aucun cas être fermée à cette circulation postérieurement à cette date.

ARTICLE 4 – N - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou occupation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau public, l'assainissement non collectif est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur et à la carte d'aptitude des sols annexée au présent document et à condition que l'installation soit implantée à une distance minimale de 15m d'un milieu aquatique (cours d'eau pérennes ou intermittents et les zones humides). En cas de mise en service d'un tel réseau le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire

4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements

nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

ARTICLE 5 – N - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

ARTICLE 6 – N - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4m de l'alignement des voies et emprises publiques, existantes ou projetées.

ARTICLE 7 – N - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

7.1. Les constructions doivent s'implanter à 3m minimum des limites séparatives. Pour les piscines, le recul est également de 3m minimum des limites séparatives.

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

8.1. Non réglementé et zone N

8.2. En secteur Nh :

- Les constructions à usage d'habitation non-contigües doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6 m.
- Les annexes complémentaires à l'habitation et les piscines doivent être situées dans un rayon maximum de 30 m du bâtiment principale.

ARTICLE 9 – N - EMPRISE AU SOL

Non réglementée

ARTICLE 10 – N - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10.1. En secteur Nh, il est imposé pour constructions à usage d'habitation existantes, les hauteurs maximales suivantes :

- la hauteur autorisée est de 7 m à l'égout
- la hauteur totale autorisée est de 9 m

Il est imposé pour les annexes aux habitations la hauteur totale de 4 mètres.

ARTICLE 11 – N - ASPECT EXTÉRIEUR**11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. Traitement des façades :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public.

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les type d'enduit et coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Les clôtures édifiées en limite séparative ne doivent pas excéder 1,80 m. Elles peuvent être entièrement minérales et les parties minérales des clôtures devront être enduites.

11.4. Toitures :

Une mixité des toitures tuiles/terrasses est autorisée sous réserve :

- que les toits en tuile correspondent aux niveaux les plus élevés
- que les toits terrasse soient traités en gravillons ou végétalisé sur les parties inaccessibles, et sans vis-à-vis et fassent l'objet d'un aménagement paysager dans les autres cas.

ARTICLE 12 – N - STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules et des deux roues correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE 13 – N - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1. Les espaces boisés classés figurant sur le document graphique du PLU sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 - N - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

ARTICLE 15 – N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les espaces réservés aux stationnements, il est recommandé d'aménager des stationnements végétalisés, afin de réduire les espaces imperméabilisés.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

ARTICLE 16 – N - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

ANNEXE 1 : Calcul de la surface de plancher

Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

Pour les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées à compter du 1^{er} mars 2012

	Surface existante A	Surface démolie ou supprimée B	Surface créée C	Surface totale A-B+C
la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				

Dont ont déduit

Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier				
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80				
→ surface taxable assiette de la taxe d'aménagement				

Dont on déduit :

les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres				
les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial				
les surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets(1)				
les surfaces de plancher des caves ou des celliers , annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune(1)				
d'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (1)				
→ surface de plancher				

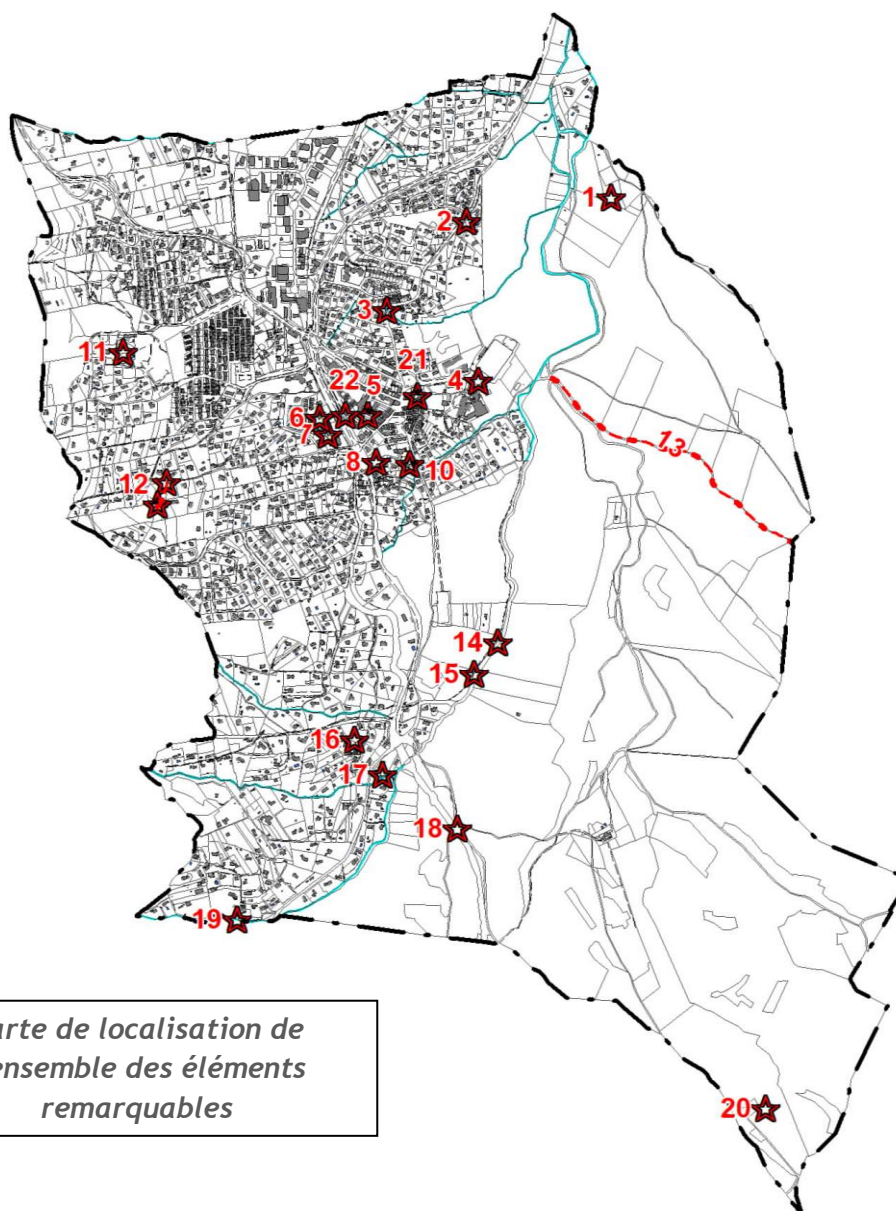
(1) Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel

ANNEXE 2 : Éléments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme

Rappel de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

1 - Identification et localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural



20 constructions sont repérées au titre de la protection du patrimoine bâti du L. 151-19. Elles sont protégées de toute dénaturation du caractère du bâti ou des vestiges.

Pour ces éléments :

- Un permis de démolir est exigé en cas de démolition d'un élément du patrimoine bâti identifié au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Tous travaux ayant pour effet de modifier un élément extérieur du patrimoine bâti identifié sur le règlement graphique, en application de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent obtenir l'accord des services consultés ;
- En cas de travaux sur une parcelle abritant les constructions repérées pour leur intérêt architectural au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme, les caractéristiques remarquables des édifices doivent être préservées : toute dénaturation des caractéristiques qui confèrent un intérêt à ces éléments est interdite.

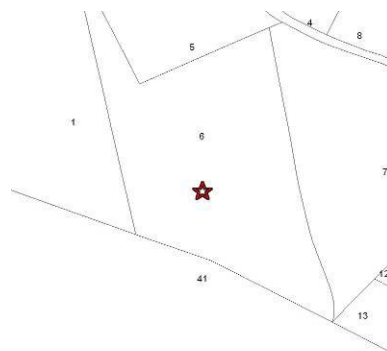
1	I 6	Les Revaux	Four à chaux des Revaux	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle
---	-----	------------	-------------------------	--



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

2	AD 295	Avenue de la Libération Prolongée	Ancien four à chaux	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle
---	--------	-----------------------------------	---------------------	--



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

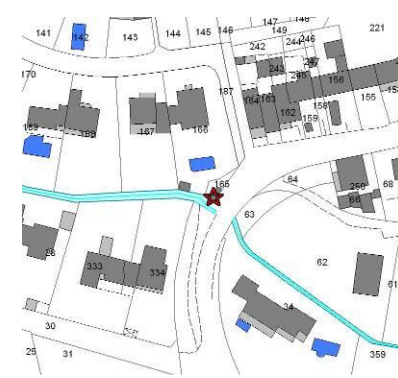
3	AD 165	Pont des Bastides	Lavoir pont des Bastides	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle
---	--------	-------------------	--------------------------	--



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

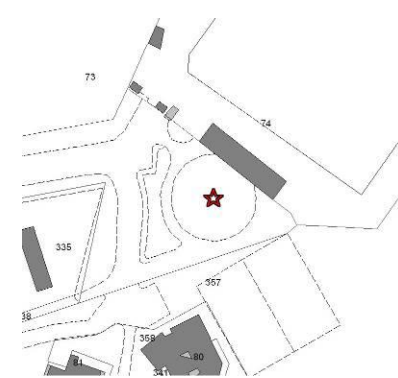
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
4	Domaine public	Avenue du 8 mai 1945	Aire de battage du stade	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
5	AE 278	Boulevard Denis Moustier	Maison ingénieur Collège	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

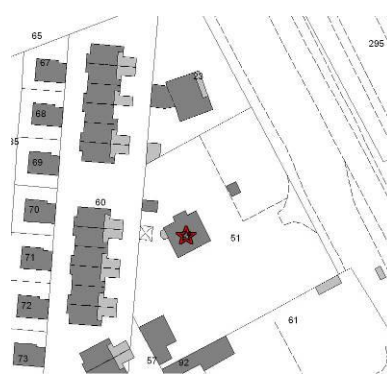
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
6	AR 24	Quartier Les Iris	Maison ingénieur PEROTTINO	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
7	AR 61	Impasse des iris	Maison ingénieur école PEMA 1	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016

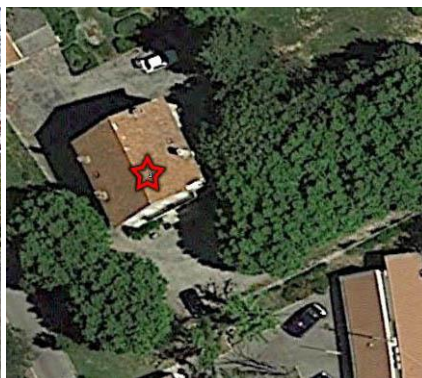
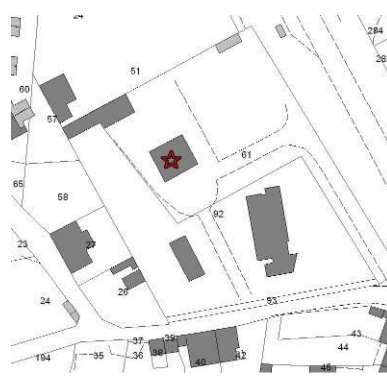


photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

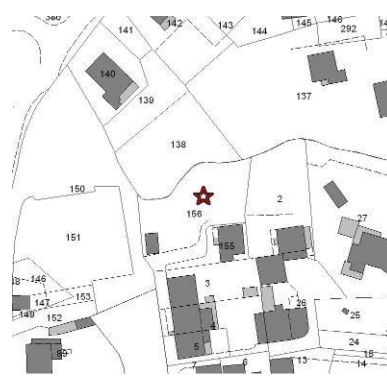
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
8	AH 156	Rue du docteur Gobin	Puits sur parcelle communale (actuels jardins partagés)	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
10	AH 32	Chemin de la Grande Pinède	Puits Monsieur COSTE	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

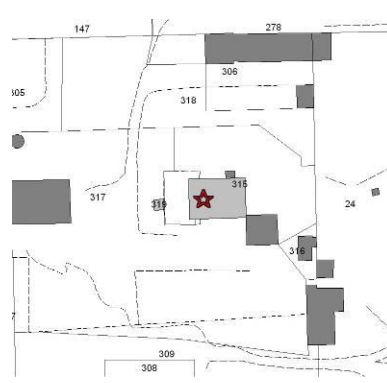
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
11	AS 315	Cités	Puits de mine Hely d'Oissel	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

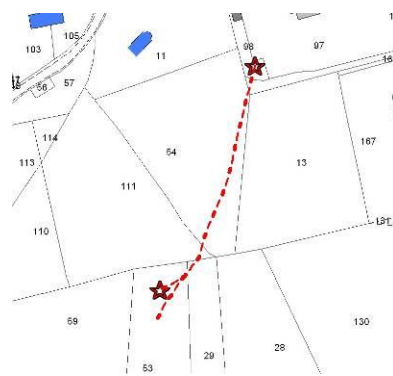
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
12	AO 53, 54, 98, 111	Chemin de la Source	Source du Bon dieu et captage, galerie débouché de la galerie	Préserver. zone non aedificandae de 5 m de part et d'autre.



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

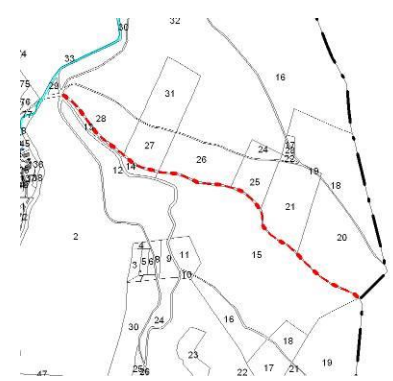
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
13	-	L'assemble	Voie romaine	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/20 000

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
14	Rivière entre K48 et K47	Tombereau	Plan d'eau et cascade	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

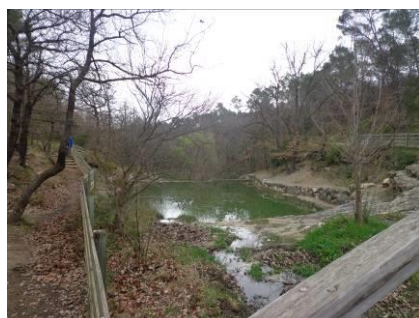
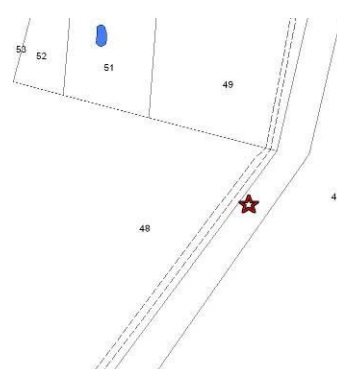


Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastré 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
15	K 44	Tombereau	Descenderies de mine	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016

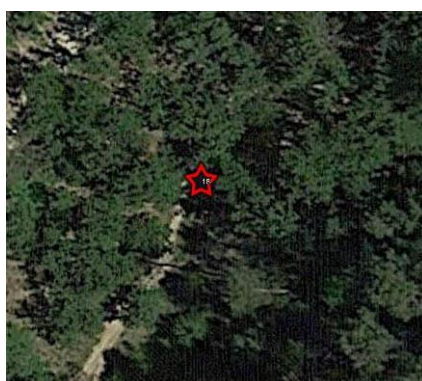
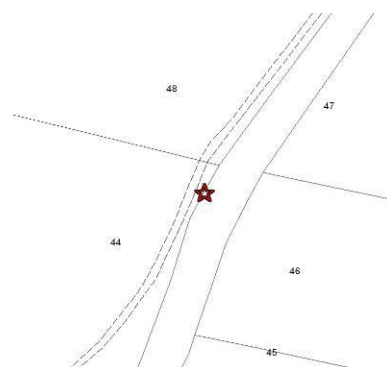


photo aérienne 25/6/2015



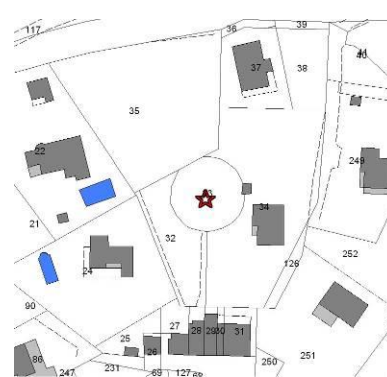
Cadastré 1/2500

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
16	AL 33	Les Gournauds	Ancienne aire de battage des Gournauds	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle

Pas de photo disponible



Photo avril 2016



Cadastré 1/2500

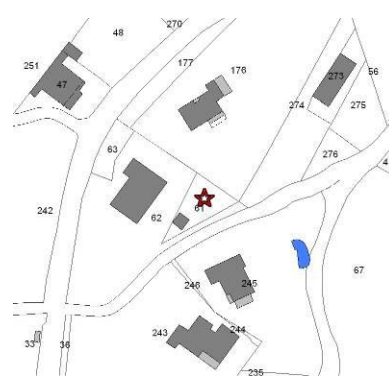
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
17	AL 61	Les Gournauds	Puits et lavoir communal	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

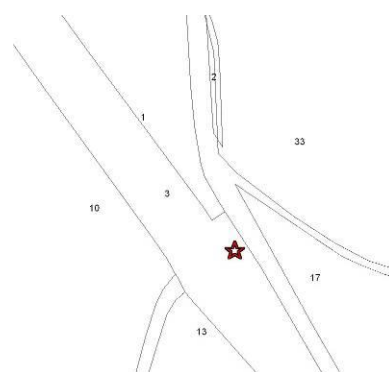
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
18	L 3	RD 46	Pont de chemin de fer	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

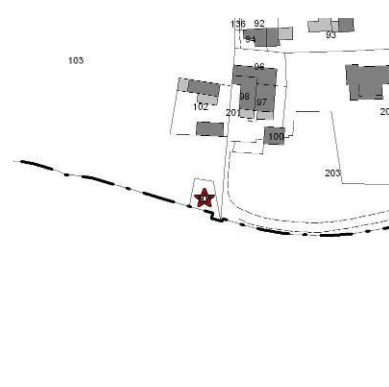
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
19	AK 101	Les Gilets	Puits des Gilets	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500

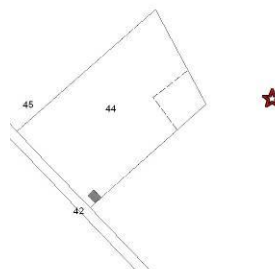
n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
20	L 45	Le Thubet	Vestiges miniers du Thubet	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo avril 2016



photo aérienne 25/6/2015



Cadastre 1/2500e

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
21	AE 84	Le village	Le château du XVII ^e siècle et l'église attenante	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo



photo aérienne 24/3/2016



Cadastre 1/2500e

n° sur le plan	parcelle(s) cadastrale(s)	Localisation	Description sommaire	Prescriptions
22	AE 284	Le village	Ancienne gare	Préserver et mettre en valeur lors d'une réhabilitation éventuelle



Photo



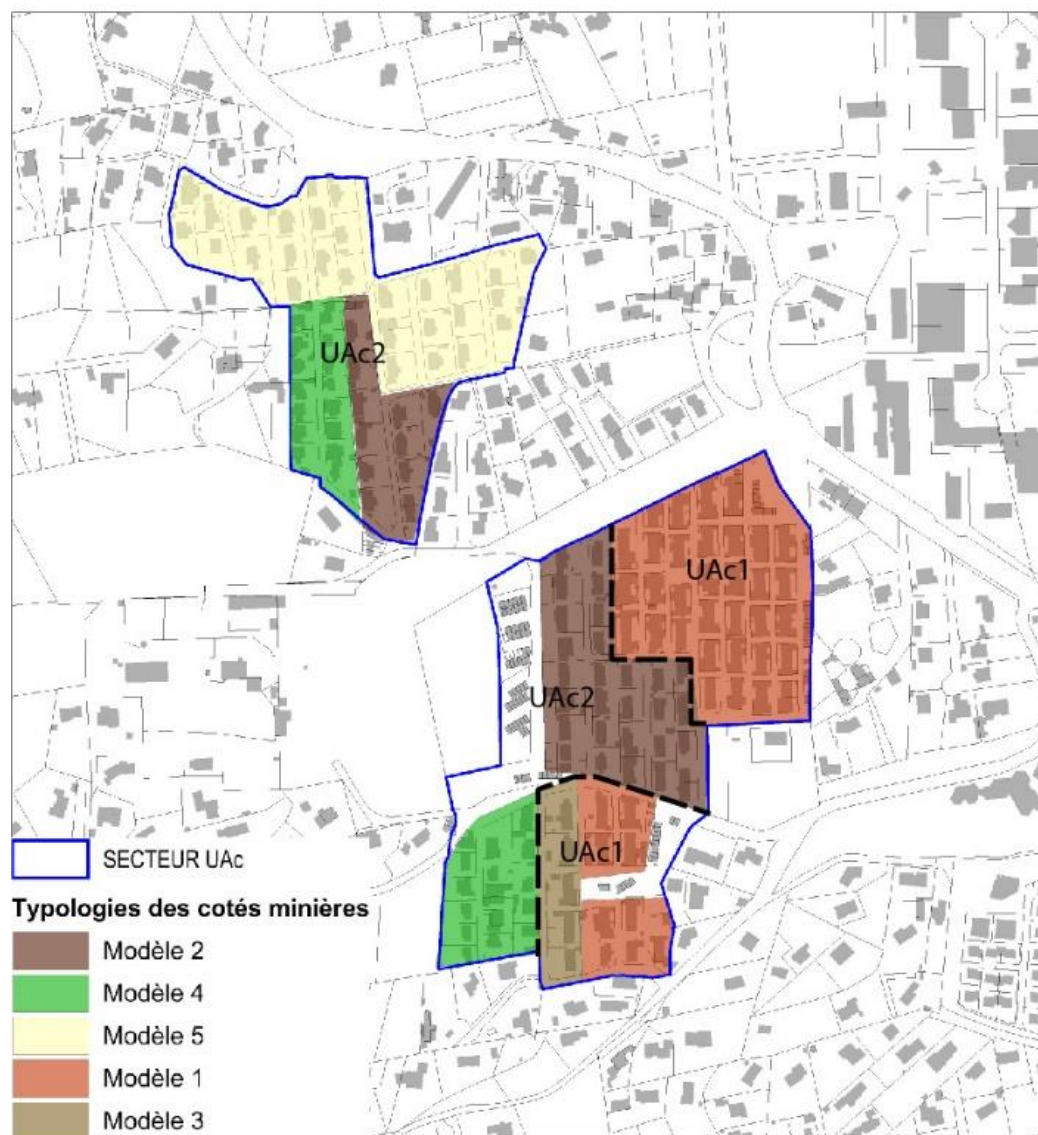
photo aérienne 24/3/2016



Cadastre 1/2500e

2 - Identification et localisation de monuments à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural : LES CITES MINIERES

LES MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE

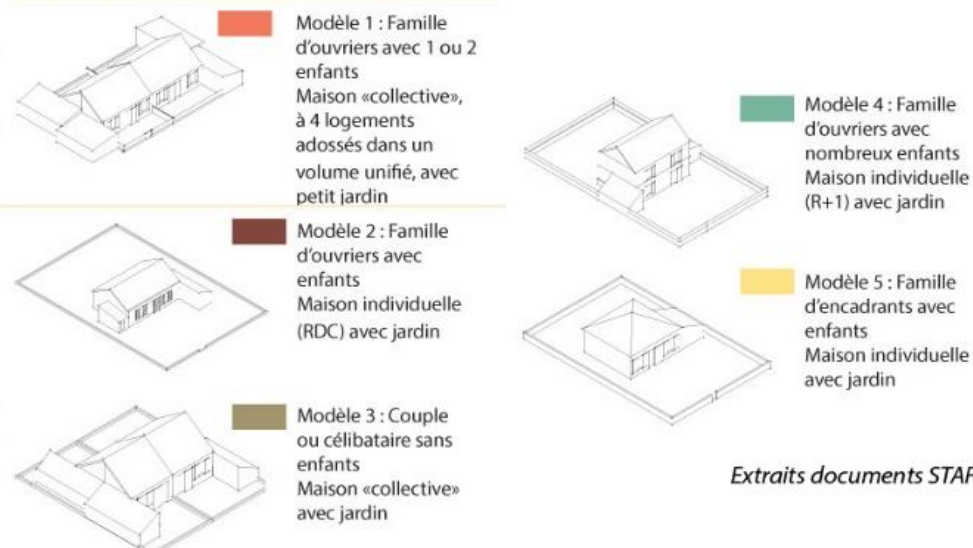


L'activité minière à Gréasque remonte au XIX^{ème} siècle. Un siècle plus tard, l'activité s'accroît avec l'entrée en fonction du Puits Hély d'Oïssel et la commune voit sa population multipliée par trois.

Pour répondre aux besoins en logement de ces nouveaux habitants, une première vague de construction d'habitat minier débute, suivie d'une deuxième vague dans les années cinquante.

Ces petites maisons présentent une architecture particulière, typique des constructions minières en terme d'implantation et de volume. Particulièrement marqué au nord des cités Sud, ces habitats ont conservés un alignement assez homogène caractéristique.

Classées dans un zonage spécifique, UAc sous sectorisé pour les besoins du règlement, les cités minières se composent de 5 modèles de constructions différents (de la maison individuelle en milieu de parcelle avec jardin, à la maison collective de 4 logements dans un volume unifié). Ces habitats, représentatifs d'une époque, constituent un patrimoine historique à préserver.



Extraits documents STAP 13

Preconisations façades *(source STAP 13)*

GREASQUE - Maisons minières



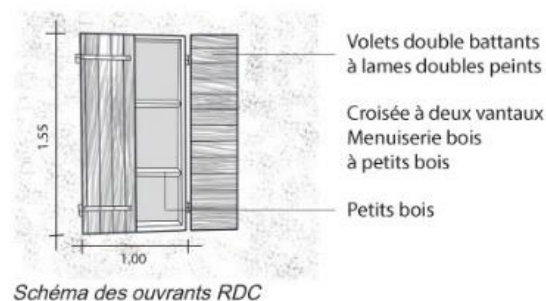
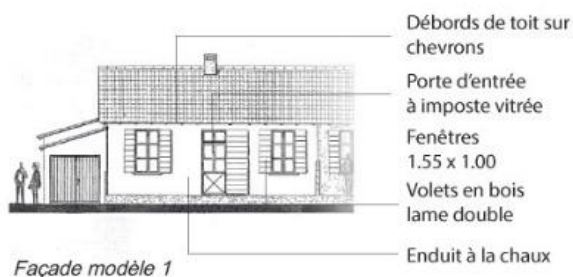
Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône (STAP 13)
Les Docks atrium 10.4 - 10 place de la Joliette
BP 55612 - 13567 Marseille cedex 2

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - FAÇADES -



MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Façade

La composition des façades des maisons minières est particulière et doit être conservée. La dimension des ouvertures, leurs dispositions ainsi que la matérialité des enduits sont des éléments importants qui leur donnent ce caractère unique.



Teinte d'enduit : terre-beige

En général :

- Les enduits seront réalisés avec de la chaux, les granulats seront de différentes dimensions et devront être roulés.
La finition sera talochée fin
- Les coloris seront ceux des granulats utilisés : terre beige, ocre-terre
- Les soubassements ne seront pas soulignés

Eléments annexes :

- Conserver les proportions verticales des ouvertures : hauteur = 1,5 x largeur
- Conserver les menuiseries en bois (à petits bois). Eviter le PVC, inadapté à la rénovation du bâti historique
- Conserver les volets à doubles lames en bois
- Les volets seront peints dans des teintes neutres de type brun, gris coloré, vert-sombre

Preconisations toitures (source STAP 13)

GREASQUE - Maisons minières



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône (STAP 13)
Les Docks atrium 10.4 - 10 place de la Joliette
BP 55612 - 13567 Marseille cedex 2

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE

- TOITURES -



MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Toiture

Les toitures de Provence sont des éléments patrimoniaux à part entière, de manière générale, il est préconisé de les conserver au maximum.

Les tuiles anciennes doivent donc être préservées et reposées en cas de réfection de toiture.

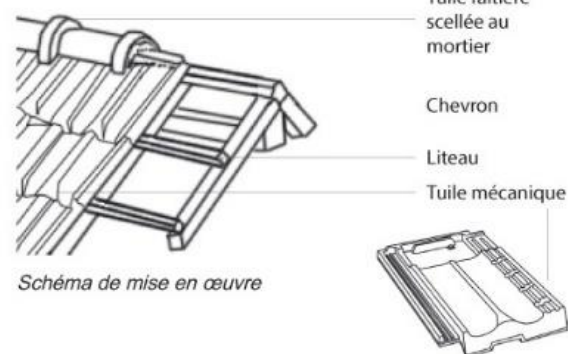
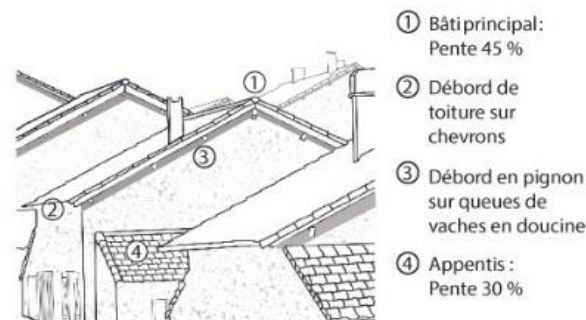
De plus, les toitures des maisons minières sont particulières et donnent à ces habitations leur caractère principal.

En général :

- Les toitures plates sont interdites
- Les terrasses doivent être obligatoirement ouverte
- Conserver les pentes d'origines (45% pour le bâti principale, 30% pour les appentis)
- Conserver les tuiles mécaniques d'origine comme couverture (dites de Marseille)
- En bas des pente, conserver les débords sur chevrons et voliges
- En façade pignon : conserver les débords en queues de vaches
- L'emploi de matériaux de substitution est à éviter
- Sceller les tuiles faitières et arêtiers avec du mortier à la chaux

Éléments annexes :

- S'il y a pose de gouttière, prévoir du zinc
- Préserver les cheminées anciennes
- Châssis de toit : tolérance pour une unité, en tabatière 60x40 cm sans coffre ni volet roulant extérieur
- Éviter la pose d'antennes, paraboles et climatiseurs en façade, visibles depuis le domaine public



Preconisations espaces extérieurs (source STAP 13) GREASQUE - Maisons minières



Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine des Bouches-du-Rhône (STAP 13)
Les Docks atrium 10.4 - 10 place de la Joliette
BP 55612 - 13567 Marseille cedex 2

MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - ESPACES EXTÉRIEURS -



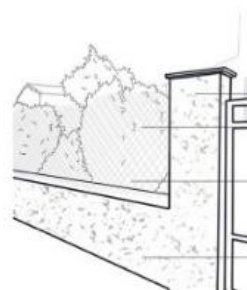
MAISONS MINIÈRES DE GRÉASQUE - Espaces extérieurs

À l'origine, les habitations n'étaient composées que par le corps principal de bâti. Très rapidement, de petits appendis ont été greffés à l'habitation pour répondre aux besoins de place des familles qui s'agrandissaient. L'espace extérieur était alors un jardin où l'on pouvait jardiner, puis il s'est peu à peu transformé en prolongation de l'espace intérieur (terrasse, véranda). Cependant, ces espaces non bâtis doivent être préservés, et rester à ciel ouvert afin de conserver la qualité de vie de ces petits logements.



Répartition des espaces
- Plan de masse

- ① Bâti principal
- ② Espace non bâti
- ③ Appendis



Traitement des clôtures

Aménagement extérieur

Pergolas :

Les espaces extérieurs peuvent être aménagés avec des pergolas légères recouvertes par des voilages ou de la végétation.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures ne doit pas excéder 1m40, elles devront être transparentes.

Un soubassement maçonné est autorisé s'il ne dépasse pas 0,80 m de hauteur. Il peut éventuellement être prolongé par de la végétation ou un grillage souple.

Les piquets anciens de type rails sont à préserver

Les ouvertures (portails, portillon)

Elles devront être traitées par des grilles barreaudées.

Les dispositifs d'origine sont à conserver

ANNEXE 3 : REGLEMENT RELATIFS AU ZONAGE DU RISQUE INONDATION

Article I : DISPOSITION APPLICABLE A L'ENSEMBLE DES ZONES

Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme, et notamment :

- Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif a la constructibilité de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express, des déviations au sens du code de la voirie routière et des autres routes classées a grande circulation.
- Les dispositions de l'article L.111-3 relatif a la reconstruction a l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre.
- Les dispositions de l'article L.123-1-1 relatif aux constructions soumises à un coefficient d'occupation des sols.
- Les dispositions de l'article L.130-1 relatif aux Espaces Boisés Classes figurant aux documents graphiques.
- Les dispositions de l'article L.123-1-3 relatif aux places de stationnement pour les logements locatifs financés avec un prêt aide de l'État.
- Les dispositions de l'article L.421-4 qui institue une déclaration préalable pour l'édification des clôtures a l'exception de celles nécessaires a l'activité agricole ou forestière dans les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé.
- Les dispositions des articles R.421-1 a R.421-12 relatifs aux constructions nouvelles
- Les dispositions des articles R.421-13 a R.421-17 relatifs aux travaux exécutés sur des constructions existantes et aux changements de destination de ces constructions
- Les dispositions des articles R.421-18 a R.421-25 relatifs aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol
- Les dispositions des articles R.421-26 a R.421-29 relatifs aux démolitions
- Les dispositions de l'article R.111-21 relatif a l'aspect extérieur des constructions et a l'aménagement de leurs abords
- Les dispositions des articles R.111-38 et R.111-39 relatifs a l'installation des caravanes et R.111-40 relatif a l'entreposage des caravanes.
- Les dispositions des articles R.111-41 a R.111-43 relatifs a la pratique du camping et a la création de terrains de camping

Prévalent sur les dispositions du P.L.U :

Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du P.L.U.

Les prescriptions établies dans les Plans de Prévention des Risques Naturels Prévisibles. Ces documents sont récapitulés et figurent dans les annexes du P.L.U.

Se conjuguent avec les dispositions du P.L.U :

Les dispositions d'un lotissement approuvées lorsqu'elles sont plus restrictives ou contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le P.L.U.

Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols, tels que : installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, règlement de construction, règlement sanitaire départemental.

❶ L'orientation fondamentale n°8 du SDAGE Rhône Méditerranée porté à la connaissance des communes le 6 juillet 2010, et avec lequel les PLU doivent être compatibles, réaffirme que les **zones Peu ou pas urbanisées** et inondables n'ont pas vocation à être urbanisées et ce, quelque soit la nature de l'aléa. Il en résulte donc que ce qui est contenu dans la zone inondable et en zone peu ou pas urbanisée devient globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'activité agricole, dans les zones d'aléa les plus faibles.

A ce titre, les zones inondables qui ne peuvent être assimilés à des « dents creuses » n'ont pas vocation à être urbanisées.

Le règlement ci-après ne s'applique donc qu'aux zones urbaines (U).

Article II : ZONES INONDABLES

SECTION 1 : Prescriptions applicables aux zones marrons - Emprise hydrogéomorphologique forte

Article M1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article 1
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) quels que soient le type et la catégorie,
- Les établissements stratégiques,
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue. En cas de reconstruction, le plancher bas doit être calé à 0.2 minimum au-dessus de la côte de référence
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- La création ou l'aménagement de sous-sols, en lieu et place de: « l'aménagement à quelques usages que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning,
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation de parc destiné à l'élevage des animaux,
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais

Article M2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m², et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol,
- la modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens de la diminution de la vulnérabilité (voir la définition de la « réduction de la vulnérabilité » en fin du règlement)
- 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 de transport et d'installations nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien,
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues,
- 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 et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

Article M11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôtures :

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article M13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m² de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élaguées du pied jusqu'à 2 m au dessus du sol.

En dehors des secteurs étudiés

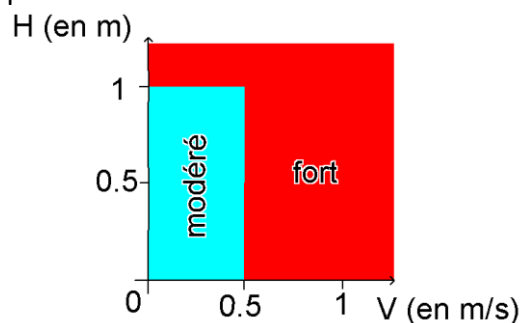
Sont interdites toutes constructions dans une bande de 5 m (cinq METRES) de part et d'autre de l'axe des talwegs, vallats, cours d'eau non identifiés dans le cadre du plan de prévention des risques, les constructions de toutes sortes autres que les clôtures constituées d'un grillage à larges mailles de 100 mm x 150mm (CENT MILLIMETRES PAR CENT CINQUANTE MILLIMETRES) sans mur bahut.

TOUS PROJETS d'URBANISATION

Tous projets d'urbanisation en zone orange ou marron foncé est conditionnée par la réalisation d'une étude hydraulique à la charge de la commune destinée à caractériser précisément l'aléa inondation (fort, modère ou résiduel) en précisant la hauteur et la vitesse de l'eau au droit du projet. Le débit de référence à appliquer sera celui d'un événement de type de celui généré par la pluie centennale. L'évaluation des débits sera donc réalisée à partir de cet événement pluvieux.

La cartographie des aléas sera établie sur la base du découpage hauteurs – vitesses suivant :

- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est comprise entre 0 et 1 m et la vitesse d'écoulement comprise entre 0 et 0,5 m/s sont qualifiées en aléa modéré.
- les zones pour lesquelles la hauteur d'eau est supérieure à 1 m et/ou la vitesse d'écoulement est supérieure à 0,5 m/s qualifiées en aléa fort.
- les zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence et la crue exceptionnelle qualifiées en aléa résiduel.



Les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone rouge (section 3A) pour un aléa fort. Pour un aléa modéré les prescriptions relatives à la construction seront celles de la zone bleue (section 3B).

En zone d'aléa résiduel (constitué par l'emprise hydrogéomorphologique et la crue millénale), les prescriptions relatives à la construction seront alors celles de la zone résiduel (section 3C).

Sections complémentaires applicables à l'issue d'études hydrauliques**Section 3A : Prescriptions applicables aux zones rouges – Aléa Fort**

Les cotes de références pour cette zone sont définies par l'étude hydraulique dans le cadre du Schéma Directeur.

Article R1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- toute nouvelle construction ou installation de quelque nature que ce soit, à l'exception de celles visées à l'article M2
- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue. En cas de reconstruction, le plancher bas doit être calé à 0.20 mètre minimum au-dessus de la cote de référence.
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée
- La création ou l'aménagement de sous-sols
- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, aires de stationnement
- les caravanes isolées, habitations légères de loisir
- La création ou l'extension d'aires de camping caravaning, d'aires d'accueil des gens du voyage,
- L'implantation de parc destiné à l'élevage des animaux,
- Les aires de stationnement
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais

Article R2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés uniquement :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la

vulnérabilité (voir la définition de la « réduction de la vulnérabilité » en fin du règlement),

- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que le plancher bas de la construction soit calé à 0,20 mètre minimum au dessus de la cote de référence (voir la définition de la « réduction de la vulnérabilité » en fin du règlement),

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

- les travaux d'entretien et de gestion courants,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m², et seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs, et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- la surélévation mesurée des constructions existantes, sans augmentation de l'emprise au sol
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités
- la démolition des constructions
- les infrastructures de transport et d'installations nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- 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 et le stockage ou à réduire le risque,
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements,

Article R11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Clôture :

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article R13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m² de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élaguées du pied jusqu'à 2 m au dessus du sol.

SECTION 3B : Prescriptions applicables aux zones bleu - Aléa modéré

Les cotes de références pour cette zone sont définies par l'étude hydraulique dans le cadre du Schéma Directeur ou forfaitairement à 1 mètre au dessus du terrain naturel.

Article B1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues
- Les Établissements Recevant du Public (ERP) de 1, 2 et 3 et de type R, U et J.
- La création d'établissements sensible,
- La création d'établissements stratégiques,
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par l'effet d'une crue. En cas de reconstruction, le plancher bas doit être calé à 0.20 mètre minimum au-dessus de la cote de référence,
- La création ou l'aménagement de sous-sol
- les dépôts de matériels et matériaux, produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau
- la création ou l'extension d'aires de camping caravanning, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs
- l'aménagement d'aires de stationnement modifiant l'écoulement des eaux ou situées au-dessous du terrain naturel
- l'implantation de parc destiné à l'élevage d'animaux
- Tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Article B2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

- l'aménagement d'aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel si elles sont dotées d'un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux
- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée,

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir la définition de la « réduction de la vulnérabilité » en fin du règlement),
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous réserve que le plancher bas de la construction soit calé à 0.20 mètre au-dessus de la cote de référence (voir la définition de la « réduction de la vulnérabilité » en fin du règlement),
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement
- les constructions nouvelles ou l'extension des constructions existantes aux conditions suivantes :
 - être implantées de manière à minimiser les obstacles à l'écoulement des eaux (l'orientation des bâtiments devra être adaptée à la configuration des lieux afin de minimiser leur effet d'obstacle aux écoulements. A ce titre, les bâtiments devront être orientés de telle façon à ce que leur longueur soit dans le sens des écoulements correspondant au sens naturel de la pente d'amont en aval),
 - le plancher inférieur doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction
- 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
- les remblais s'ils sont strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements
- les citernes à mazout si elles sont scellées, lestées et que toute ouverture est située au-dessus de la cote de référence

Article B4 : Desserte des constructions par les réseaux

L'implantation de nouveaux réseaux publics et privés et de leurs équipements à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel est interdite à l'exception :

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

Les réseaux intérieurs et ceux situés en aval des appareils de comptage doivent être munis d'un dispositif de mise hors service automatique ou établis, en particulier pour les constructions neuves, à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Tout circuit électrique situé à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel doit pouvoir être coupé séparément.

Tout appareil électrique doit être placé au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel. Pour les réseaux extérieurs, les prescriptions sont les mêmes que pour les réseaux intérieurs.

Article B9 : Emprise au sol des constructions

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.

Article B10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale autorisée dans la zone peut être augmentée d'1 mètre s'il a été fait application du 4ème alinéa de l'article B2.

Article B11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords**Ouvertures :**

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant

Matériaux :

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiserie, portes, fenêtres, vantaux
- revêtements des sols et murs, protections thermiques et phoniques doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Clôture :

Sont interdits :

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

Sont autorisés :

- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 0.50 mètre, avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre un libre écoulement des eaux.
- en zone U, les clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm) sans mur bahut de soubassement.

Article B13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdits :

- les plantations en haies
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut qui dépasseraient une surface supérieure à 20% de la superficie totale
- les plantations de plus de 0.50 mètre de haut et de plus de 20 m² de superficie d'un seul tenant

Sont autorisées :

- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élaguées du pied jusqu'à 1 m au dessus du sol.

SECTION 3C : Prescriptions applicables aux zones verte carroyée – Emprise résiduelle

Les cotes de références pour cette zone sont définies à 0.5 mètre au dessus du terrain naturel.

Article H1 : Occupation et utilisation du sol interdites

Sont interdits :

- La création ou l'aménagement de sous-sols
- La création d'établissements stratégiques
- La reconstruction ou la restauration d'un bien dont l'essentiel des murs porteurs a été détruits par l'effet d'une crue, en cas de reconstruction, le plancher doit être calé à 0.5 mètre minimum au-dessus du point le plus haut du terrain sur l'emprise de la construction.

Article H2 : Occupation et utilisation du sol autorisées sous condition

Sont autorisés :

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

Une analyse de risques spécifique est obligatoire pour les constructions suivantes :

- les établissements stratégiques,

- les équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...)
- les constructions publiques d'accompagnement de la vie locale qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable

Cette analyse doit permettre de répondre aux deux objectifs suivants :

- les bâtiments doivent rester aisément accessibles afin de permettre une évacuation des personnes par la route même pour des crues très fortes
- les établissements stratégiques et les établissements sensibles ayant une fonction d'hébergement doivent pouvoir maintenir leurs fonctionnalités même pour des crues très fortes

Une étude d'impact est obligatoire pour les constructions à usage d'habitations, des lors qu'elles font l'objet d'un aménagement d'ensemble ou d'activités (autre que ceux visés ci-dessus), visant à réduire l'impact d'une crue très forte.

Cette étude doit permettre la mise en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité qui s'imposent :

- rehausser les planchers du premier niveau sans pouvoir être inférieur à 0.50 mètre au-dessus du terrain naturel
- situer les émergences
- ne pas perturber le libre écoulement des eaux
- ne pas créer de points bas ou d'obstacles susceptibles de détourner l'eau d'une zone rouge vers une zone bleu clair
- mettre hors d'eau les tableaux électriques et les installations de chauffage et de ventilation
- utiliser des matériaux peu sensibles à l'eau pour les parties susceptibles d'être inondées
- empêcher la mise en flottaison d'objets dangereux ou polluants

Article H11 : L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords

Ouvertures :

Les seuils des ouvertures doivent être arasés au moins à 1.50 mètres au-dessus du terrain naturel, à l'exception de celles destinées au drainage de vide sanitaire et à l'entrée du bâtiment qui ne doivent pas être situées sur les façades exposées au courant.

Clôture :

Sont imposées :

- les clôtures constituées d'un simple grillage sans mur bahut et perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue.

Article H13 : Les obligations imposées au constructeur en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Sont interdites les plantations en haies susceptibles de faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les tiges doivent être espacées de 1 mètre au minimum et les haies doivent être régulièrement élaguées du pied jusqu'à 0.50 mètre au-dessus du sol.

Définition

Changement de destination

= Transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- L'habitation,
- L'hébergement hôtelier
- Les bureaux
- Le commerce
- L'artisanat
- L'industrie
- L'exploitation agricole ou forestière
- La fonction d'entrepôt
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs (Gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne etc..) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants.

Par exemple,

- les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables,
- les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques.
- Les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activités
- Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d).

A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présents lexique.

- **« a » : Établissement recevant des populations vulnérables et établissement stratégiques**

- **« b » : Locaux de logement**, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction et non aux seules pièces « à sommeil ». La création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

Les gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement.

Les hôpitaux, maisons de retraite.. sont visées au « a » et donc exclus de « b ».

- **« c » : Les locaux d'activité** : bureaux commerce, artisanat, industrie hors logement.
- **« d » : Locaux de stockage** : fonction d'entrepôt, bâtiment d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité : une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : a>b>c>d.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit la vulnérabilité.

① A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.

- Bien que ne changeant pas de catégories de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Cote de référence

La cote de référence est le niveau altimétrique maximal atteint par les écoulements pour la crue de référence. Cette cote est représentée dans les cartes d'aléa annexées au présent document.

Etablissements stratégiques

Les établissements stratégiques désignent l'ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, etc.

Etablissements sensibles

Les établissements sensibles désignent l'ensemble des ERP recevant un public particulièrement vulnérable : jeune, âgé ou dépendant (crèche, halte-garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapés, hôpital, clinique, etc.). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent également dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

ANNEXE 4 : PALETTE DE COULEUR

ZONE UA - ENDUITS DE FAÇADES



BEIGE SISAL



CENDRÉ BEIGE FONCÉ



OCRE DORÉ



ARGILE VERTE



BRUN



BRUN FONCÉ



CENDRE VERT



OCRE ROMPU



TERRE BEIGE



MARNE VERTE



MARRON MOYEN



OCRE ROUGE MOYEN

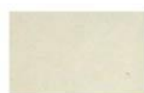
MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



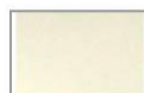
RAL 3004



RAL 6002



RAL 9002



RAL 9007



RAL 5003



RAL 6005



RAL 7043



RAL 1019



RAL 7038



RAL 5011



RAL 5008



RAL 6020



RAL 6008



RAL 1014

ANNEXE 5 : DELIBERATION TRAVAUX SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE



Ville de GREASQUE

Loi du 5 avril 1984 – Article 56

Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal DE LA COMMUNE DE GREASQUE

L'an deux mille quatorze et le vingt juin à quatorze heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de **JUIN** sous la présidence de **Monsieur Michel RUIZ**

N°10 Objet : Instauration du régime de déclaration préalable pour les ravalements de façades

Date de convocation :
13 juin 2014

Nombre Elus : 27
En exercice : 27
Présents : 23
Votants : 27
Procurations : 4

Présents : M. RUIZ Michel, Mme BLACHERE Milvia, M. TALASSINOS Luc, Mme DURAND Marilyne, M. TURZO Jean-Luc, Mme CAMOSSETTI Marie-Paule, M. FERNANDEZ Jean-Luc, Mme LEA Annie, M. CORTEJO Pascal, Mme BALDUCCHI Gilberte, M. AMALBERT Bruno, M. AMBROSIOANO Georges, M. BREART Didier, M. CARLETTI Marc, M. REBOUL Serge, Mme PELEGRIN Elisabeth, Mme BELLEGY-DECOSTANZI Nicole, Mme TANTI Nathalie, M. COSTE Guillaume, M. GATIAN Paul, M. HERNANDEZ Jean-Claude, Mme GAILLARD Hélène, Mme RUIZ-MAUREL Nathalie-----/

Absents Excusés : Mme BOUTON Claudie pouvoir à M. RUIZ Michel, Mme HIESTAND Marie pouvoir à Mme CAMOSSETTI Marie-Paule, M. SAVANT-AIRA Guy pouvoir à M. HERNANDEZ Jean-Claude, Mme PAPA Chantal pouvoir à Mme RUIZ-MAUREL Nathalie-----/

Secrétaire de séance : Mme DURAND Marilyne

Vu le Code des Collectivités Territoriales et le code de l'Urbanisme ;
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17/08/1981 et ses modifications successives ;
Vu le décret 2014-253 du 27 février 2014 relatif à certaines corrections à apporter au régime des autorisations d'urbanisme ;

Considérant l'article R 421-2 du Code de l'Urbanisme qui dispense d'autorisation préalable, les travaux de ravalement de façades, en dehors des cas prévus à l'article R 421-17-1 ;

Considérant l'article R 421-17-1^e qui dispose que, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R 421-14 à R 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située dans une commune ou périmètre de commune où le conseil municipal a décidé de soumettre par délibération motivée, les travaux de ravalement à autorisation ;

Considérant que dans le périmètre de protection des monuments historiques (Puis Hély d'Oissel), le POS vise à la protection et la mise en valeur des maisons anciennes témoins du passé minier qui marquent fortement l'identité du village ;

Considérant le secteur du centre du village et des cités qui bénéficient d'un dispositif de subventions pour les ravalements de façades ;

Considérant l'article 11 du règlement du POS sur l'ensemble des zones de la commune, dont les prescriptions concernant les constructions existantes visent à conforter et mettre en valeur la qualité architecturale des bâtiments ;

Considérant l'article R 111-21 du code l'Urbanisme qui précise qu'un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur architecture ou l'aspect extérieur des bâtiments à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité,

ARTICLE UNIQUE : Décide que les travaux de ravalement de façade de tout ou partie de bâtiment seront soumis au régime de la déclaration préalable sur la totalité du territoire communal.

AINSI DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
Pour Extrait Conforme

LE MAIRE,

Michel RUIZ



118



Loi du 5 avril 1984 – Article 56

**Extrait du Registre des Délibérations du Conseil Municipal
DE LA COMMUNE DE GREASQUE**

Ville de GREASQUE

L'an deux mille quatorze et le vingt juin à quatorze heures trente, le Conseil Municipal de cette Commune, régulièrement convoqué, s'est réuni au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, en session ordinaire du mois de **JUIN** sous la présidence de **Monsieur Michel RUIZ**

N°11 Objet : Institution de la déclaration préalable en matière de clôtures dans le cadre de la reforme du code de l'urbanisme

Date de convocation :
13 juin 2014

Nombre Elus : 27
En exercice : 27
Présents : 23
Votants : 27
Procurations : 4

Présents : M. RUIZ Michel, Mme BLACHERE Milvia, M. TALASSINOS Luc, Mme DURAND Marilyne, M. TURZO Jean-Luc, Mme CAMOSSETTI Marie-Paule, M. FERNANDEZ Jean-Luc, Mme LEA Annie, M. CORTEJO Pascal, Mme BALDUCCHI Gilberte, M. AMALBERT Bruno, M. AMBROSIANO Georges, M. BREART Didier, M. CARLETTI Marc, M. REBOUL Serge, Mme PELEGRIN Elisabeth, Mme BELLEGY-DECOSTANZI Nicole, Mme TANTI Nathalie, M. COSTE Guillaume, M. GATIAN Paul, M. HERNANDEZ Jean-Claude, Mme GAILLARD Hélène, Mme RUIZ-MAUREL Nathalie-----/

Absents Excusés : Mme BOUTON Claudie pouvoir à M. RUIZ Michel, Mme HIESTAND Marie pouvoir à Mme CAMOSSETTI Marie-Paule, M. SAVANT-AIRA Guy pouvoir à M. HERNANDEZ Jean-Claude, Mme PAPA Chantal pouvoir à Mme RUIZ-MAUREL Nathalie,-----/

Secrétaire de séance : Mme DURAND Marilyne

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et le Code de l'Urbanisme ;
Vu l'ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme ;
Vu le décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005 -1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme et en particulier son article 9 ;
Vu le Plan d'Occupation des Sols approuvé le 17/08/1981 et ses modifications successives ;

Considérant que le maintien de la déclaration préalable en matière de clôture permet de favoriser la qualité des paysages urbains et d'informer les bénéficiaires de ces travaux sur leurs obligations en matière de respect des règles édictées dans le règlement du Plan d'Occupation des Sols, approuvé le 17/08/1981 ;

Le Conseil Municipal, à l'unanimité

ARTICLE UNIQUE : Décide d'instaurer la déclaration préalable en matière de clôtures, conformément à l'article 9 du décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 pris pour l'application de l'ordonnance n°2005 -1527 du 8 décembre 2005 relative au permis de construire et aux autorisations d'urbanisme.

**AINSI DELIBERE LES JOUR, MOIS ET AN QUE DESSUS
Pour Extrait Conforme**

LE MAIRE,

Michel RUIZ

