



Département des Bouches du Rhône  
Commune du Tholonet

Plan Local d'Urbanisme  
**[4- REGLEMENT]**



PLU approuvé par délibération du conseil municipal le :	11 mars 2013
Modification n°1 du PLU approuvée le :	18 mai 2015
Modification n°2 du PLU approuvée le :	30 janvier 2017

## Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES .....	3
LEXIQUE .....	10
DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES ZONES .....	12
DISPOSITIONS PARTICULIERES .....	17
ZONE UB – tissu urbain central .....	18
ZONE UC – Agglomération à densité moyenne.....	24
ZONE UD – Agglomération à densité réduite .....	30
ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique .....	36
ZONE UL – Zone urbaine dédiée aux équipements collectifs.....	43
ZONE Uh – Zone urbaine du château. ....	47
ZONE AU – Extension urbaine différée à vocation d’habitat.....	51
ZONE AU1 – Extension urbaine à vocation d’habitat .....	56
ZONE AUL – Zone d’urbanisation future - Equipements collectifs.....	61
ZONE A .....	65
ZONE N .....	71
ANNEXES .....	77

## TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

### **Article 1 : Champ d'application territorial**

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

### **Article 2 : Portée du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation du sol**

Le présent règlement se substitue aux règles générales du code de l'Urbanisme, à l'exception de celles dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R111-1.

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

#### **A. Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme (RNU)**

Article R111-2 : salubrité et sécurité publique

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

Article R111-4 : préservation et mise en valeur de vestiges archéologiques

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15 : respect des principes environnementaux

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

Article R111-21 : aspect extérieur des constructions

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

#### **B. Le code de l'urbanisme et autres législations concernant :**

- Les déclarations préalables
- Les permis de construire
- Les permis d'aménager
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Le droit de préemption urbain
- Les périmètres de restauration immobilière
- Les zones d'aménagement concerté

### **Article 3 : Division du territoire en zones**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre zones : zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles, éventuellement sous divisées en secteurs.

Les zones Urbaines (U) sont :

- UB : tissu central
- UC : Agglomération à densité moyenne
- UD : Agglomération à densité réduite
- UE : zones urbaines à vocation économique
- UL : zones urbaines à vocation d'équipements collectifs

Les zones A Urbaniser (AU) sont :

- AU et secteurs AU2, AU3... zones d'extension urbaine différée à vocation d'habitat
- AU1 et secteur AU1a : zone d'extension urbaine à vocation d'habitat
- AUL : zones d'urbanisation future à vocation d'équipements collectifs.

Les zones Agricoles (A) comprennent un secteur Aa inconstructible.

Les zones Naturelles (N) comprennent les secteurs :

- Nii soumis au risque inondation
- Nh où une constructibilité limitée est autorisée (extensions des constructions existantes à la date d'approbation du PLU)

### **Article 4 : Adaptations mineures**

*Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (art.123-1-9 du Code de l'Urbanisme)*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou sont sans effet à leur égard, en l'absence d'autres dispositions expressément prévues par le règlement de la zone concernée.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages et équipements d'intérêts publics ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones.

### **Article 5 Protection contre le bruit des transports terrestres**

Arrêté préfectoral du 14 avril 2004 relatif au classement sonore des autoroutes, routes nationales, départementales et communales de la Zone 3 du département des bouches du Rhône.

Dans les secteurs affectés par le bruit des infrastructures de transports terrestres, l'isolation acoustique des constructions devra être conforme à la réglementation applicable.

Les normes d'isolation acoustique sont fixées :

- Par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation
- Par les arrêtés du 30 juin 1999 pour la construction de bâtiments d'habitation nouveaux, les surélévations de bâtiments d'habitation anciens et additions à des bâtiments anciens, dont la demande de permis de construire ou de déclaration préalable a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000

- Par les arrêtés du 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels.

Les arrêtés précités sont joints en annexe 5.9 du PLU.

### **Article 6 : Prospect applicable sur la RD 17 en l'application du « Décret Malraux »**

Sur les parcelles concernées par le Décret du 17 juillet 1959 dit « Décret Malraux », l'interdiction de construire dans une bande de 50m de part et d'autre de la RD17 s'oppose aux constructions nouvelles et ne concerne pas les constructions existantes et leurs extensions.

### **Article 7 – Servitudes d'urbanisme particulières**

La liste exhaustive des servitudes grevant le territoire communal figure aux Annexes du PLU pièces 5.

#### **a. Les éléments du paysage identifiés au PLU au titre de l' article L123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme – annexe 5.8.3**

Les éléments bâtis remarquables sont listés en annexe 5.8.3 du PLU et reportés au plan de zonage. Tous les travaux réalisés sur ces éléments doivent préserver leurs caractéristiques historiques ou culturelles, leur ordonnancement et les proportions de leur volumétrie.

#### **b. Les emplacements réservés pour la réalisation, annexe 5.1**

- Equipements publics ou d'intérêt général,
- Voirie,
- Espaces verts,
- Aménagements urbains
- Cheminements piétons, cycles

#### **c. Conditions d'application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme (entrée de ville)**

Les dispositions de l'article L.111-1-4 relatif au recul des constructions et installations dans les espaces non urbanisés le long des autoroutes, routes express et déviations ne s'appliquent pas dès lors que le règlement du plan local d'urbanisme ou les orientations d'aménagement par secteur et par quartier prévoient des dispositions spécifiques relatives à la prise en compte par les projets de constructions ou d'installations, des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité d'urbanisme et des paysages.

Un dossier dit loi Barnier est joint en annexe 5.17.

Au titre de l'article L. 111-1-4 et suivants du Code de l'Urbanisme, les constructions doivent respecter :

- pour l'autoroute A 8 : un recul de 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie,
- pour les routes à grande circulation : un recul de 75 m de part et d'autre de la voie

La marge de recul ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Ces reculs obligatoires sont reportés sur les documents graphiques.

### **d. Raccordements des constructions aux réseaux**

Outre les règles édictées par le plan local d'urbanisme, il est rappelé que les raccordements des constructions aux réseaux d'eau et d'assainissement doivent également satisfaire :

a. aux **règles de salubrité et de sécurité publique** spécifiées notamment dans le Code civil, le Code de la santé publique, le Code de la construction et de l'habitation, le Code général des collectivités territoriales ;

b. au règlement sanitaire départemental ;

c. aux règlements :

- ◆ du service public d'assainissement collectif ;
- ◆ du service public d'assainissement non collectif dès lors qu'il existe ;
- ◆ et au règlement du service public de l'eau.

d. aux dispositions de **l'article L.421-5 du Code de l'urbanisme** relatif à l'insuffisance des réseaux en zone constructible rappelé ci-après :

« Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

d. aux normes en vigueur

### **Article 8 : Risques**

#### Risque sismique :

La commune est classée en zone de sismicité modérée selon le Zonage sismique de France en vigueur (zone de sismicité 3).

En conséquence, les constructions nouvelles sont soumises aux règles suivantes :

- La norme NF-EN 1998-1 septembre 2005
- Norme NF-EN 1998-3 décembre 2005,
- Norme NF En 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales »
- Norme NF-EN 1998/1/NA décembre 2007
- Normes NF EN 1998-3/NA
- NF EN 1998/5/NA octobre 2007
- NF P06-014 DTU règles PS-MI 89 révisé 92 concernant la construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés.
- La norme NF P06-013 DTU règles PS 92 concernant les bâtiments.

En outre les demandes d'autorisation de construire devront respecter l'article R431-16 du Code de l'Urbanisme.

#### Risque inondation :

- 1- La commune est répertoriée comme présentant un risque d'inondation par l'Atlas **Départemental des Zones Inondables** de 1996 (AZI). Les Atlas des Zones Inondables sont des documents de connaissance des phénomènes d'inondations susceptibles de se produire par débordement de cours d'eau, à ce titre, il est joint en annexe 5.4 du PLU.
- 2- La Commune dispose **d'une cartographie détaillée des risques d'inondation** de l'Arc et de la Cause, réalisée en avril 1997 par le Bureau d'étude Horizons. Cette étude a été complétée en 1999 sur le secteur du Moulin et de Battesti.

Afin de préserver le champ inondable de toute intervention dommageable, il est prévu d'interdire toute construction dans les zones à risque important et d'appliquer des prescriptions spéciales dans les zones à risque faible et d'y limiter l'impact sur le régime des écoulements de crue d'autre part.

En conséquence, le PLU identifie les espaces soumis au risque d'inondations :

- Zones Nii et UCii pour les parties soumises à un risque important
- Zone UBi, UCi, UEi, pour les parties du territoire soumises à un risque faible. Dans ces secteurs, le niveau nu supérieur du plancher le plus bas est défini par une cote de référence. Celle-ci sera la cote du point le plus haut du terrain naturel dans la partie inondable dans l'emprise du bâtiment.

- 3- Les constructions, ouvrages et aménagements devront être compatibles avec Les orientations du SDAGE Rhône Méditerranée et du SAGE de l'Arc.

Risque feu de forêt :

**Obligation de débroussaillage, arrêté préfectoral n°163 du 29 janvier 2007.**

Dans les zones sensibles qui sont constituées des bois, forêts, landes maquis, garrigues, plantations et reboisements et des zones situées à moins de 200m de ceux-ci ; le débroussaillage est obligatoire.

L'arrêté est joint en annexe 5.15 du PLU.

Risque mouvements différentiels de terrain- phénomène retrait et gonflement de sol argileux

La Commune du Tholonet est concernée par le Plan de Prévention de Risques Naturels approuvé le 14 avril 2014.

Le PPRn emporte des prescriptions particulières pour les constructions nouvelles.

Le PPRn est joint en annexe 5.16 du PLU.

### **Article 9 : Reconstruction après sinistre et reconstruction**

En dehors des zones inondables et sauf contre-indications au règlement de zone, la reconstruction après sinistre de la surface de plancher avant sinistre sur l'emprise des bâtiments détruits et existants avant approbation du PLU est autorisée sous conditions :

- Que la destruction de la construction ne soit pas liée à un risque identifié sur son secteur d'implantation.
- Que la reconstruction ne génère pas de création de logements nouveaux
- Que l'affectation de la construction avant sinistre soit maintenue

Dans la zone Nii aucune reconstruction ne sera autorisée.

Les reconstructions à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli sont autorisées conformément à l'article L111-3 du code de l'urbanisme.



### **Article 10: espaces boisés classés**

a. constructions et extensions.

Les possibilités d'extension des constructions sont précisées aux différents règlements de zones. L'accès aux constructions et extensions, à travers un espace boisé classé est admis sous réserve que les travaux ne compromettent pas la conservation ou la protection des boisements identifiés comme EBC aux plans de zonage.

b. EBC le long des cours d'eau

Pour les Espaces boisés classés implantés le long de cours d'eau et reportés sur le plan de zonage, une emprise de 4 mètres de large sur chaque berge est classée.

### **Article 11 : Ouvrages et installations techniques nécessaires aux services publics.**

Les installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics, ainsi que les affouillements et exhaussement qui y sont liés sont autorisés en toutes zones, à condition qu'ils ne soient pas destinés à accueillir du public ou du personnel de façon permanente.

Pour ces ouvrages et sauf indication contraire explicite au règlement de zone, les articles 6 à 11 des règlements ne sont pas applicables.

### **Article 12 : Rappel des procédures**

Outre les constructions soumises au régime des permis de construire, sont soumis à déclaration préalable les travaux, ouvrages et occupations du sol suivants :

- **L'édification de clôture**, conformément aux articles L.441-1 et R.441-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- **Les installations et travaux divers**, conformément aux articles L.442-1 et R.442-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- **Les démolitions**, conformément à l'article L.430-1 du Code de l'urbanisme ; toute destruction partielle ou totale d'un élément bâti, ou ensemble bâti, identifié aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7° du Code de l'urbanisme, doit préalablement faire l'objet d'une demande de permis de démolir, conformément au d) de l'article L.430-1
- **Les coupes et abattages d'arbres** dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Les demandes d'autorisation de défrichement ne sont pas recevables dans ces espaces boisés classés
- Toute **destruction partielle ou totale d'un élément de paysage ou ensemble paysager localisé aux documents graphiques comme devant être protégé au titre de l'article L.123-1-7°** du Code de l'urbanisme.

### **Article 13 : Sites archéologiques**

Conformément à l'article 2 de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive, modifiée par la loi n° 2003-707 du 1<sup>er</sup> Aout 2003, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.



## DISPOSITIONS GENERALES

---

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques devra être signalée à la DRAC PACA (service régional de l'archéologie) et entraînera l'application de l'article L552-4 du Code du patrimoine.

## LEXIQUE

Les règles édictées dans le présent règlement sont différenciées en fonction de la destination des constructions conformément à l'article R123-9 du Code de l'Urbanisme:

Liste exhaustive des catégories de constructions:

- **Habitation** : foyers, logements individuels ou collectifs, résidence principale ou secondaire
- **Hébergement hôtelier** : activité ou établissement d'hôtellerie, résidences-services...
- **Bureaux** : activités ou établissements de bureaux, direction, administration, gestion, conseil, études, ingénierie, traitement informatique...
- **Commerce** : activité ou établissement de commerce, vente de biens, commerces de gros et/ou de détail, restaurant, cafétéria, bar
- **Artisanat** : activité ou établissement artisanal, fabrication de biens et ou de service en faible volume et selon des procédés traditionnels : coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; cordonnerie ; photo ; reprographie, imprimerie, photocopie ; optique ; fleuriste ; serrurerie ; pressing, retouches, repassage; toilettage...
- **Industrie** : activité ou établissement industriel, activité de fabrication de biens et ou de services ; de production ; transformation ; réparation ; maintenance....
- **Exploitation agricole ou forestière.**
- **Entrepôt** : activité ou établissement d'entreposage, dépôts, stockage...
- **Service public ou d'intérêt collectif**

Autres terminologies utilisées dans le présent règlement :

**Abri de jardin** : construction annexe, destinée, à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin. Dans le présent règlement les abris de jardin sont limités à 10m<sup>2</sup> et sont soumis à déclaration préalable.

**Abri de piscine (ou pool house)** : construction annexe destinée à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité, à la machinerie des piscines, barbecue et cuisine d'été, stockage du mobilier de piscine. Pour être considéré comme un abri de piscine, la construction devra être située à proximité directe de la piscine, ne pas excéder la surface de 20m<sup>2</sup>, et n'être fermée que sur 3 côtés maximum.

**Alignement** : limite (actuelle ou future) du domaine public dédié à une voirie ou un espace public ; limite d'une voie privée

**Construction** : bâtiment, ensemble bâti, installation ou aménagement soumis à autorisation ou déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme

**Constructions nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles : (ZONE A)** bâtiments, ensemble bâti et constructions à caractère fonctionnel destinés à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...). Il est précisé que les logements en zone agricole ne seront autorisés qu'à condition qu'ils soient indispensables à la vie de l'exploitation.

**Constructions annexes** : Constructions de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de la destination de la construction principale, tels que les garages, les abris de jardin, les celliers, les piscines, sans constituer de logement supplémentaire. Dans le présent règlement, le cumul de l'ensemble des constructions annexes est limité à 60m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum hors piscine.

**Emprise au sol** : projection verticale de toute construction de plus de 0.60m de hauteur au dessus du niveau du sol tous débords et surplombs inclus. Les piscines et leurs plages inférieures à 0.60m de hauteur, sont exclues de l'emprise au sol

**Equipement public** : toute installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général ou d'utilité publique et habilité à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

**Extension** : toute augmentation de la surface existante jusqu'à concurrence de 50% et sans création de bâtiment supplémentaire dissocié de la construction originelle.

**Parc de stationnement** : un parc de stationnement est un emplacement qui permet le remisage des véhicules automobiles et de leurs remorques en dehors de la voie publique, d'une capacité minimale de 10 places et à l'exclusion de toute autre activité et hors contingent des places de stationnement nécessitées par une opération d'urbanisme.

**Réhabilitation ou requalification** : opération réalisée sur une construction existante sans création de surface supplémentaire.

**Rénovation** : opération de reconstruction, partielle ou totale, après démolition.

**Ruine** : construction de plus de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol dont la structure porteuse (à minima 3 murs porteurs périphériques) subsiste sur une hauteur de 2mètres minimum.

**Surface de plancher** : à partir du 1<sup>er</sup> mars 2012 la SHON et la SHOB disparaissent au profit de la surface de plancher.

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles pourront être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

**Terrain naturel** : niveau du sol naturel avant travaux, à l'exclusion de tout affouillement ou exhaussement du sol à date d'approbation du PLU.

**Unité foncière** : C'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

## DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES ZONES

### 1- Secteur soumis à une servitude de protection de site

Pour les secteurs soumis à une servitude de protection des sites disposant d'un règlement spécifique. Les règles édictées par les décrets de référence demeurent applicables (jointes en annexes 5.5).

Il est précisé que les contraintes dimensionnelles des parcelles inscrites au décret sont indépendantes du tracé de zonage.

### 2- Servitude de cour commune (article 7 et 8 des règlements de zones)

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des articles 7 et 8 des règlements de zone sauf dans le cas où une servitude de « cour commune » est établie.

### 3- Modalité de calcul de la hauteur des constructions (article 10 des règlements de zone):

Sauf indications contraires aux règlements de zones, la hauteur des constructions se calcule à partir du terrain naturel avant exhaussement et affouillement. Le terrain naturel de référence est le point médian du sol naturel pris sur l'emprise de la construction.

### 4- Aspect extérieur des constructions. (articles 11 des règlements de zones)

Sauf indications contraires au règlement de zone, les constructions à édifier devront se conformer aux dispositions suivantes.

## Pour les constructions à usage d'habitation

#### a. Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent être de forme simple, ce qui exclut la multiplicité des volumes et des types d'ouvertures.

Les piscines et bâtiments annexes doivent s'inscrire dans les abords immédiats de la construction principale de même style (forme et volume simple) ;

#### b. Toitures :

Les toitures devront s'harmoniser avec la construction elle-même et avec le paysage environnant.

##### Types de toitures admises :

- Toitures à 1 pente, 2 pentes ou 4 pentes maximum avec génoise en débord de toit.
- La pente maximale autorisée est de 30%. Les tuiles seront rondes, anciennes ou neuves, vieilles.
- Les toitures terrasses sont admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage environnement et en accord avec l'architecture du bâtiment lui-même.
- Le revêtement des toitures terrasse pourra être différent selon quelles sont accessibles ou pas.

Pour les terrasses accessibles : dalles sur plots, carrelages ou traitement bois.

## DISPOSITIONS COMMUNES

---

Pour les terrasses non accessibles : elles seront plantées ou recouvertes d'un matériau naturel non brillant et se fondant dans le paysage.

### c. Façades :

Les Façades devront être en harmonie avec le style de la construction et avec le paysage environnant ; elles pourront être enduites, en pierre, en béton et verre, en bois.

Dans tous les cas, la nature du revêtement et sa couleur ne devront pas être agressives et se fondre dans le paysage.

La sous-face des débords de toiture devra être traitée, en harmonie avec la façade.

- d. Matériaux : d'une manière générale, les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit sont interdits.

Menuiserie : bois, acier, alu laqué de densité sèche. Teinte neutre de tonalité moyenne ou sombre.

Enduit : Teinte dans la masse finition lisse, frottassé ou gratté fin, de tonalité moyenne dans les teintes de terre (palette jointe en annexe).

Toitures à pentes: Tuiles rondes, anciennes ou neuves, couleur ocre.

Toitures terrasse : Pierre, béton, bois, dalle sur plot le ton dans des tonalités claires.

- e. Un ordonnancement des façades sera exigé : traitement hiérarchisé des façades et différenciation des traitements des soubassements, corps principal, couronnement.

### f. Fermetures et volets :

Les volets seront préférentiellement des volets bois pleins peints ou persiennés.

Les volets roulants sont autorisés à condition que les coffres d'enroulement soient masqués et architecturalement intégrés. Dans ce cas la teinte des volets-roulants devra être harmonieuse avec le traitement de façade. Les coffres de volet roulant en applique sur la façade sont interdits.

Les accrochages des éléments techniques en saillie sur les façades de type : bloc de climatisation, antenne, parabole... sont interdits. Ils devront être masqués ou intégrés au volume bâti.

A titre indicatif, une palette d'enduit de couleur de façade, de volets et de menuiserie est jointe en annexe du règlement.

### g. Clôtures et portail :

Sous réserves de règles spécifiques édictées dans les règlements de zones, les clôtures et portail doivent être de forme simple, leur hauteur ne doit pas dépasser 1.80 m.

Dans le cas de clôtures enduites, la mise en œuvre de l'enduit sera faite sur toutes les faces de la clôture.

Les Portails sont de formes simple et transparent ; les piliers peuvent être en pierres naturelles ou pierre de taille accompagnés de haie vives ou de murs ne dépassant pas 1.80 m de haut et 5 m de large développé de part et d'autre de la grille d'entrée.

Des portails plus monumentaux peuvent être acceptés, si leur dessin est classique (exemples joints en annexe) dans ce cas leur hauteur pourra atteindre 4 m.

Les portails devront se conformer aux modèles annexés au présent règlement.

### h. Panneaux solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques

Ils sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés en toiture ou sur des supports de type : pergola ou brise-soleil, débord horizontal de toiture.

Les dispositifs scellés au sol sont interdits.

Les panneaux solaires au sol (scellés ou non) sont interdits lorsqu'ils ne sont pas destinés à la consommation domestique des occupants de la construction à laquelle le dispositif est rattaché.

## **Pour les autres constructions :**

### a. Aspect extérieur

Par leur aspect extérieur les constructions et autres installations ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants aux sites et aux paysages naturels.

Les constructions doivent être de forme simple, ce qui exclut la multiplicité des volumes et des types d'ouvertures.

### b. Un ordonnancement des façades sera exigé : traitement hiérarchisé des façades et différenciation des traitements des soubassements, corps principal, couronnement.

### c. Toitures

Les Constructions devront être couvertes d'une toiture traditionnelle avec une pente de 30% maximum et une couverture en tuiles rondes, romanes ou similaires.

Les toitures terrasses peuvent être admises lorsqu'elles ne sont pas de nature à nuire à l'homogénéité du paysage urbain environnant.

Pour les constructions de bâtiments publics, d'équipements scolaires, universitaires, culturels, de soins, d'accueil, sportifs, de loisirs, d'infrastructures, pour les bâtiments à usage d'activité et les locaux techniques, pour les bâtiments fonctionnels des exploitations agricoles : d'autres types de toitures, y compris les toitures terrasses peuvent être admis, sous couvert d'une insertion paysagère harmonieuse.

### d. Matériaux

Les matériaux devront être employés dans leur technologie, les imitations de matériaux telles que faux pans en bois, fausses briques, ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit, sont interdits.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.

A titre indicatif, une palette d'enduit de couleur de façade, de volets et de menuiseries est jointe en annexe du règlement.

### e. Clôture et portail

Les Clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas dépasser 1.80 m.

Dans le cas de clôtures enduites, la mise en œuvre de l'enduit sera faite sur toutes les faces de la clôture.

Les portails devront se conformer aux modèles annexés au présent règlement.

f. Panneaux solaires thermiques ou panneaux photovoltaïques

Ils sont autorisés à conditions d'être architecturalement intégrés en toiture ou sur des supports de type : pergola ou brise-soleil, débord horizontal de toiture.

Les dispositifs scellés au sol sont interdits.

Les panneaux solaires au sol (scellés ou non) sont interdits lorsqu'ils ne sont pas destinés à la consommation domestique des occupants de la construction à laquelle le dispositif est rattaché.

### **5- Stationnement (articles 12 des règlements de zone)**

Sauf adaptations justifiées par des impératifs techniques, les places de stationnement doivent être aisément accessibles, être de forme rectangulaire et avoir une superficie minimale de 12.5m<sup>2</sup> (2.5mx5m).

Les aires de stationnement non couvertes seront de préférence réalisées en matériaux perméables.

Pour les constructions à usage d'habitation de plus de 3 logements, il sera exigé, en plus des places de stationnement exigées au titre des constructions, 1 stationnement visiteur pour 3 logements.

La réalisation d'une place privative non close est exigée pour tout nouvel accès créé et sera obligatoirement positionné dans le prolongement direct de l'accès. Sauf Les dimensions de cette place ne pourront être inférieures à 2.50m de large x5m de long.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat soit dans un rayon maximum de 200 mètres autour de l'opération

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'application des articles 12 des règlements de zone, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même,

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement dûment autorisé répondant aux mêmes conditions.

### **6- Plantations (articles 13 des règlements de zones)**

• Les prescriptions transversales :



Quelle que soit la situation, il convient :

- de conserver le caractère agreste et champêtre des lieux,
- de privilégier une palette végétale adaptée au climat méditerranéen et identitaire de la région,
- de protéger et de conserver impérativement tous les sujets séculaires de chênes (chênes verts et chênes pubescents),
- de conserver et de privilégier tous les arbres « corniers » (arbres maquant un carrefour, une entrée, un lieu de mémoire, un signal, un édifice,...),
- de favoriser le mélange des espèces disposées en haie et de les planter de façon aléatoire (pas de séquences longues mono spécifiques),
- de faire « avec » le site, c'est-à-dire d'emprunter aux paysages aux alentours du terrain à aménager, les végétaux existants qui le composent afin de créer des « liens » et ne pas se situer en rupture,
- de favoriser des lisières moutonnantes et « souples ».

• Les prescriptions particulières :

Les végétaux à privilégier dans les différents espaces ci-dessous sont les suivants :

- **Milieu urbain et/ou à urbaniser (Zones U et AU):**

Arbres : micocouliers, chênes blancs et verts, albizia, sophora, arbre de Judée, cyprès, féviers, méliá, mûriers, pacaniers, liquidambers d'orient, tilleuls.

Arbustes : lauriers tin, lauriers sauce, grenadiers, viornes, filaires, prunelliers, cotinus, lilas, buis.

- **Les côteaú où dominant la garrigue haute et basse et/ou la pinède :**

Arbres : chênes verts et blancs, érables champêtre et de Montpellier, amélanchiers, arbre de Judée, cyprès, oliviers, amandiers.

Arbustes : lauriers tin, lauriers sauce, pistachiers, filaires, rhamnus, grenadiers, viornes, genévriers.

- **Les fonds du vallon et/ou de dépressions fraîches et humides :**

Arbres : peupliers blancs, saules, frênes, aulnes, tamaris.

Arbustes : saules, cornouillers, gattiliers, noisetiers.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

## ZONE UB – tissu urbain central

**Vocation générale de la zone :** la zone UB correspond aux zones urbaines denses qui caractérisent le centre de Palette et des Artauds. Il s'agit de zones d'habitats denses accompagnées des commerces et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend **un secteur UBi** correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.

**La zone UB** est également couverte, sur le secteur des Artauds par :

- La Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (ZPPAUP) des Artauds (approuvée le 29 Mars 1999) qui dispose d'un règlement spécifique.

---

### Article UB 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UB :

Sauf dispositions prévues à l'article UB 2, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée à l'article UB2
- Les installations classées
- Les constructions à usage industriel
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux
- L'ouverture de carrière
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé en UB 2.

### Article UB 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article UB 1.

Peuvent être autorisés en Zone UB :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur UBi, peuvent être autorisés :

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

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

participent à la protection des sols contre l'érosion et les effets du ruissellement. Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Pour toutes constructions autorisées en UBi, Le niveau plancher devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction).

### **Article UB 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Pour les parcelles situées le long de la RD7n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD7n sont interdits.

### **Article UB 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

## **Article UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En dehors des parcelles inscrites dans la ZPPAUP des Artauds, non réglementées.

Dans le secteur des Artauds, les constructions doivent être conformes au règlement de la ZPPAUP. Les constructions devront, entre autres, être positionnées dans les espaces de constructibilité définis au plan de la ZPPAUP.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées :

- A l'alignement de l'emprise de voie actuelle (privée ou publique)
- A une distance de 3 mètres de l'emprise de voie.

Toutefois des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'une des constructions limitrophes
- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

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

Les constructions à édifier devront être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la construction ne génère aucune vue sur le fond voisin
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative

Il pourra être dérogé aux règles d'implantation édictées ci-dessus, pour permettre une continuité de volume avec les constructions existantes voisines.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux parcelles inscrites dans la ZPPAUP.

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

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A au moins 3 mètres l'une de l'autre

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

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

L'emprise au sol maximale autorisée en zone UB est de 80%.

En secteur UB<sub>i</sub>, les constructions ou extensions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Pour les parcelles situées dans le périmètre de la ZPPAUP des Artauds, les constructions projetées devront s'inscrire dans les espaces de constructibilité définis au plan de la ZPPAUP.

### **Article UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 12 m hors tout pour l'habitation dans la limite de 2 niveaux sur RDC (R+2)
- 12 m de hauteur totale pour les autres constructions

Il sera possible de déroger à la règle si les constructions mitoyennes dépassent la hauteur admise, dans ce cas, un alignement de la construction à édifier avec le gabarit voisin sera autorisé.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Dans le secteur des Artauds, les dispositions ci-dessus sont remplacées par les règles établies dans le cadre de la ZPPAUP.

### **Article UB 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

En secteur UBi: Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement, les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

#### En secteur UBi, Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

Dans le secteur des Artauds, les dispositions communes sont remplacées par les règles établies dans le cadre de la ZPPAUP.

### **Article UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement dont 1 couverte.

Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 50% de la surface de plancher créée.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

En secteur UBi :

L'aménagement d'aires de stationnement en sous sol est interdit.

### **Article UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

En secteur UBi : les plantations nouvelles seront constituées d'arbres hautes tiges, espacées d'au moins 3 mètres pour permettre le libre écoulement des eaux. Les plantations arbustives sont limitées à des massifs de 20m<sup>2</sup> de surface pour ne pas générer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les plantations en haies vives sont interdites et notamment pour les clôtures.

## ZONE UC – Agglomération à densité moyenne

**Vocation générale de la zone :** la zone UC correspond aux zones urbaines de densité moyenne, dont la destination principale est l'habitat.

Il s'agit de zones d'habitat en extension directe des formes urbaines centrales (noyaux villageois) accompagnées des commerces et services qui en sont le complément habituel.

La zone UC comprend :

- **un secteur UC2** correspondant au noyau villageois aux abords du château. Ce secteur fait partiellement l'objet d'une orientation d'aménagement de secteur avec laquelle les projets devront être compatibles.
- **un secteur UCii** correspondant aux parties urbanisées de la Commune soumises à un risque d'inondation important en cas de crue de l'Arc, à l'intérieur duquel les constructions nouvelles sont interdites.
- **un secteur UCi** correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc et de la Cause, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.

**La zone UC comprend deux secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagements jointes au PADD. Les projets devront être compatibles avec ces dernières.**

La zone UC est également couverte en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire

---

### Article UC 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UC :

Sauf dispositions prévues à l'article UC 2, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée à l'article UC 2
- Les installations classées
- Les constructions à usage industriel
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux
- L'ouverture de carrière
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé en UC 2.

Sont interdits en zone UCii toutes nouvelles constructions engendrant une augmentation de l'emprise au sol.

### Article UC 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article UC 1.

### Peuvent être autorisés en Zone UC et secteur UC2:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

### En secteur UCi, peuvent être autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés et qu'en outre ils participent à la protection des sols contre l'érosion et les effets du ruissellement. Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Pour toutes constructions autorisées en UCi, Le niveau plancher devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction).

### En secteur UCii, peuvent être autorisés :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils participent à la protection des sols contre l'érosion et les effets du ruissellement, ou qu'ils soient nécessaires à une construction existante.
- Les surélévations mesurées des constructions existantes à date d'approbation du PLU à conditions :
  - De n'engendrer aucune création de logement supplémentaire
  - De Respecter les règles de hauteur édictées à l'article 10.

## **Article UC 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Pour les parcelles situées le long de la RD7n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD7n sont interdits.

## **Article UC 4 : DESSERTE et RESEAUX**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eaux pluviales, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement des eaux pluviales joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

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

Non réglementé.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Pour les parcelles concernées par une servitude de protection des sites, en accord avec ladite servitude.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées :

- A l'alignement de l'emprise de voie actuelle (privée ou publique)
- A une distance de 3 mètres de l'emprise de voie.

Toutefois des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'une des constructions limitrophes
- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

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

Les constructions à édifier devront être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la construction ne génère aucune vue sur le fond voisin
- Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à la limite séparative

Il pourra être dérogé aux règles d'implantation édictées ci-dessus, pour permettre une continuité de volume avec les constructions existantes voisines.

Pour les espaces concernés par une orientation d'aménagement de secteur, l'implantation des constructions devra être compatible avec les principes graphiques dessinés (voir PADD pièce 2 du PLU).

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

### **Article UC8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à édifier seront implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A une distance minimale de 3 mètres l'une de l'autre

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

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

L'emprise au sol maximale autorisée en zone UC est de 60%.

En secteur UC2 : l'emprise au sol est limitée à 20%.

En secteur UCi: les constructions ou extensions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Pour les parcelles concernées par une servitude de protection des sites, en accord avec ladite servitude.

### **Article UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9 m hors tout pour l'habitation dans la limite de 1 niveau sur RDC (R+1)
- 9 m de hauteur totale pour les autres constructions

Il sera possible de déroger à la règle si les constructions mitoyennes dépassent la hauteur admise, dans ce cas, un alignement de la construction à édifier avec le gabarit voisin sera autorisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Pour les secteurs concernés par une servitude de protection des sites, le décret s'applique.

### **Article UC 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

En secteurs UCi et UCii: Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

soubassement, les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

En secteurs UCi et UCii , pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article UC 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 50% de la surface de plancher créée.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

En secteur UCi et UCii :

L'aménagement d'aires de stationnement en sous sol est interdit.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

En secteur UCi et UCii: les plantations nouvelles seront constituées d'arbres hautes tiges, espacées d'au moins 3 mètres pour permettre le libre écoulement des eaux. Les plantations arbustives sont limitées à des massifs de 20m<sup>2</sup> de surface pour ne pas générer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les plantations en haies vives sont interdites et notamment pour les clôtures.



## ZONE UD – Agglomération à densité réduite

**Vocation générale de la zone :** la zone UD correspond aux zones urbaines de densité réduite. Il s'agit de zones à vocation principale d'habitat de type pavillonnaire, caractérisées par un tissu urbain aéré.

**La zone UD comprend :**

- **Un secteur UD1** correspondant au secteur de St Estève de moindre densité
- **Un secteur UDi** correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc et de la Cause, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.

**La zone UD** est également couverte en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne

---

### Article UD 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone UD :

Sauf dispositions prévues à l'article UD 2, sont interdits :

- Les affouillements et exhaussements de sols non justifiés par l'implantation d'une construction autorisée à l'article UD 2
- Les installations classées
- Les constructions à usage industriel
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé en UD 2.

### Article UD 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont notamment admises, en zone UD, toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article UD 1.

Peuvent être autorisés en Zone UD :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé :  *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur UDi, peuvent être autorisés :

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés et qu'en outre ils participent à la protection des sols contre l'érosion et les effets du ruissellement. Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Pour toutes constructions autorisées en UDi, Le niveau plancher devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction).

### **Article UD 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manoeuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article UD 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

## **Article UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article UD 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées :

- A l'alignement de l'emprise de voie actuelle (privée ou publique)
- A une distance minimale de 4 mètres de l'emprise de voie.

Toutefois des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'une des constructions limitrophes
- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

## **Article UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à édifier devront être implantées :

- Soit en limite séparative à condition que la construction ne génère aucune vue sur le fond voisin

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

- Soit à une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative

Il pourra être dérogé aux règles d'implantation édictées ci-dessus, pour permettre une continuité de volume avec les constructions existantes voisines.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

### **Article UD 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A au moins 4 mètres l'une de l'autre

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article UD 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale autorisée en zone UD est de 40%.

En secteur UD1 l'emprise au sol des constructions est limitée à 30%

En secteur UDi, les constructions ou extensions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

Pour les parcelles concernées par une servitude de protection des sites, en accord avec ladite servitude.

### **Article UD 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation
- 9 m de hauteur totale pour les autres constructions

Il sera possible de déroger à la règle si les constructions mitoyennes dépassent la hauteur admise, dans ce cas, un alignement de la construction à édifier avec le gabarit voisin sera autorisé.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

### **Article UD 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

En secteurs UDi: Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement, les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

### Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

## **Article UD 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 50% de la surface de plancher créée.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

### En secteur UDi :

L'aménagement d'aires de stationnement en sous sol est interdit.

### **Article UD 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

En secteur UDi : les plantations nouvelles seront constituées d'arbres hautes tiges, espacées d'au moins 3 mètres pour permettre le libre écoulement des eaux. Les plantations arbustives sont limitées à des massifs de 20m<sup>2</sup> de surface pour ne pas générer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les plantations en haies vives sont interdites et notamment pour les clôtures.

## ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique

**Vocation générale de la zone :** la zone UE correspond aux zones urbaines équipées dédiées aux activités économiques, commerciales, hôtelières et tertiaires de la Commune.

La zone UE comprend :

- **le secteur UE1** situé à l'Est du Château à vocation tertiaire
- **le secteur UE2** dit de la carrière à vocation tertiaire
- **le secteur UE3** dit de Langesse à vocations principales artisanale et tertiaire. Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement de secteur avec laquelle les projets devront être compatibles.
- **le secteur UEi** correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc et de la Cause, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.

La zone UE est également couverte en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire
- Décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

---

### Article UE 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en Zone UE :

Sauf dispositions prévues à l'article UE 2, sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation sauf cas autorisé à l'article UE2
- Les installations classées sauf cas autorisés à l'article UE2.
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé à l'article UE2.
- Les élevages d'animaux relevant de la législation sur les établissements classés.

En outre, en secteur UE1 et UE2 sont interdits :

- Les constructions à usage industriel
- Les constructions à usage hôtelier
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.
- Les activités commerciales

En secteur UE1 sont interdits les ICPE à risque d'explosion ou d'inflammation.

En outre en secteur UE3 sont interdits :

- Les constructions à usage hôtelier
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.

### Article UE2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Sont notamment admises, en zone UE, toutes constructions et utilisations répondant au caractère de la zone et non expressément interdit à l'article UE 1.

### Peuvent être autorisés en Zone UE :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions à usage d'habitation uniquement quand elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements et services de la zone dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Sauf en secteur UE1, les dépôts d'hydrocarbures peuvent être autorisés à conditions que le programme qui les contient ait un caractère de service aux usagers des véhicules automobiles.
- Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
  - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant

Peuvent être autorisées en UEi : Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés et qu'en outre ils participent à la protection des sols contre l'érosion et les effets du ruissellement. Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Pour les constructions autorisées en UEi, le niveau plancher devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction).

### **Article UE 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Pour les parcelles situées le long de la RD64 et de la RD7n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD64 et la RD7n sont interdits.

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article UE 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux résiduelles industrielles

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public d'assainissement que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

#### Déchets urbains :

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les conteneurs destinés aux ordures et déchets devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

### **Article UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront être implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de voie.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

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

Les constructions à édifier devront être implantées à une distance minimale de 5mètres des limites séparatives.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

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

Les constructions à édifier seront être implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A une distance minimale de 5 mètres l'une de l'autre

Deplus elles devront se positionner dans le polygone d'implantation dessiné au plan de zonage lorsqu'il existe.

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

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

En zone UE, et en secteur UE3 l'emprise au sol maximale autorisée en zone est de 50% de l'unité foncière.

En secteur UE1 l'emprise maximale autorisée est de 5% du terrain et les constructions nouvelles doivent se positionner dans le polygone d'implantation dessiné au plan de zonage.

En secteur UE2 l'emprise au sol maximale autorisée est de 50 % de l'unité foncière.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

En secteur UEi, les constructions ou extensions doivent être implantées de manière à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

### **Article UE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m à l'égout du toit et 10 m hors tout

En secteur UE2, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 9m à l'égout et 11m hors tout

En secteur UE3, la hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- pour les constructions à usage commercial : 6 mètres hors tout
- pour les autres constructions : 9 mètres à l'égout et 11m hors tout

En cas de bâtiment polyfonctionnels, la hauteur à prendre en compte est celle de l'usage dominant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

Pour les parcelles inscrites au Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire, la hauteur maximale admise est de 6 mètres à l'égout.

### **Article UE 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

En secteur UE1 : les clôtures maçonnées seront réalisées en pierres sèches.

En secteurs UEi: Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150 mm) sans aucun mur bahut de soubassement, les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

### Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

En secteur EU3 : Les projets devront être compatibles avec l'orientation d'aménagement de secteur (voir PADD pièce 2 du PLU).

Un ordonnancement des façades sera exigé dans le respect des dispositions communes.

Des interruptions de façades devront être prévues tous les 30 mètres linéaires maximum.

Les décrochés de façade sont autorisés.

Les séquences d'entrée des bâtiments seront marquées :

- En façade par des dispositifs architecturaux unifiés de type portique, auvent, casquette maçonnée ou pergola.
- Au sol par un traitement de sol différencié

Pour les dispositifs publicitaires, enseignes et pré-enseignes, leur forme, dimensionnement et localisation devront être conforme au Règlement Local de Publicité joint en annexe.

### **Article UE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la surface de plancher créée.

Pour les constructions à usage industriel et d'entrepôts : 1 place par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher. En outre ces constructions devront prévoir les aires de retournement nécessaires au bon fonctionnement du site.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction ou de la nouvelle affectation en cas de changement de destination.

En secteur UEi : l'aménagement de places de stationnement en sous sol est interdit.

### **Article UE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Il sera exigé en zone UE et ses secteurs l'aménagement d'au moins 15% de l'unité foncière en espaces verts.

La végétation qui participe à l'agrément de l'espace public ou collectif doit être maintenue.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Les marges de recul obligatoires devront être traitées en espaces verts.

En secteur UEi : les plantations nouvelles seront constituées d'arbres hautes tiges, espacées d'au moins 3 mètres pour permettre le libre écoulement des eaux. Les plantations arbustives sont limitées à des massifs de 20m<sup>2</sup> de surface pour ne pas générer un obstacle à l'écoulement des eaux. Les plantations en haies vives sont interdites et notamment pour les clôtures.

## **ZONE UL – Zone urbaine dédiée aux équipements collectifs**

**Vocation générale de la zone** : la zone UL correspond aux zones urbaines équipées dédiées aux équipements collectifs.

---

### **Article UL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits en zone UL toutes constructions, aménagements et installations non autorisés à l'article UL 2.

### **Article UL 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisées en zone UL :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'équipements publics
- Les aménagements de terrain pour la pratique sportive
- les constructions à usage d'habitation uniquement quand elles sont destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement et la surveillance des établissements et services de la zone et dans la limite de 150m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article UL 3 : ACCÈS ET VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

Pour les parcelles situées le long de la R64c les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD64c sont interdits.

### **Article UL 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

#### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.



**Article UL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**Article UL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la RD 64c
- A une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait se justifie par la conservation ou la mise en valeur d'un élément paysager remarquable
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

**Article UL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à édifier devront être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

**Article UL 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementées

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

**Article UL 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale en zone UL est fixée à 40% de l'unité foncière.

**Article UL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à édifier ne pourra excéder 12m hors tout.

**Article UL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

### **Article UL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Article UL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes

## **ZONE Uh – Zone urbaine du château.**

**Vocation générale de la zone :** la zone Uh correspond au secteur d'implantation du Château de Galiffet, ses annexes et son environnement proche. Il s'agit d'un secteur équipé à vocation mixte.

La zone Uh est également couverte en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire
- Décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

---

### **Article Uh 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits en zone Uh toutes constructions, aménagements et installations non autorisés à l'article Uh 2.

### **Article Uh 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont autorisés en zone Uh :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les aménagements des terrains sous conditions qu'ils participent à l'amélioration du traitement paysager de la zone
- Les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les constructions à usage d'équipements collectifs et d'équipements publics
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de commerce
- L'extension des constructions existantes, à date d'approbation du PLU, dans le respect des articles Uh 9, Uh 10 et Uh 14
- Les surélévations des constructions existantes, à date d'approbation du PLU, dans le respect de l'article Uh10

### **Article Uh 3 : ACCES et VOIRIE**

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

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article Uh 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

#### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

**Article Uh 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

**Article Uh 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**Article Uh 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**Article Uh 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à édifier devront être érigées en extension directe des corps de bâtiments existants.

**Article Uh 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'ordonnance des bâtiments sera effectuée selon un plan articulé justifié par le respect d'une composition d'ensemble.

L'emprise au sol maximale admise en zone Uh est de 5% du terrain.

**Article Uh 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions à édifier devront avoir une hauteur inférieure ou égale à celle des bâtiments jointifs.

Pour les parcelles concernées par une servitude de protection des sites, les hauteurs devront être en accord avec ladite servitude.

**Article Uh 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

Les murs de clôture devront être conçus de manière à ne pas entraver les vues et perspectives sur les éléments architecturaux remarquables.

Dans tous les cas, la hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article Uh 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Article Uh 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes

## ZONE AU – Extension urbaine différée à vocation d’habitat

**Vocation générale de la zone :** La zone AU est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilités sont absents insuffisants ou incomplets. Son urbanisation différée nécessitera au préalable le renforcement ou la création de réseaux et voiries d’une capacité suffisante pour satisfaire les besoins de l’ensemble de la zone.

**Dans ces conditions, son ouverture à l’urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision préalable du Plan Local d’Urbanisme.**

Cette zone est destinée à une urbanisation future organisée à vocation principale d’habitat où il convient d’éviter des occupations ou utilisation du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l’urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

**La zone AU** comprend 3 secteurs :

- **Le secteur AU2** : correspondant à une zone pavillonnaire en marge de la Route de Langesse (RD 64 e)
- **Le secteur AU3** : situé chemin de la Brunette
- **Le secteur AU4** : en rive Nord de l’avenue du Cagnard qui comprend deux sous-secteurs AU4a et AUb.

**La zone AU** et ses secteurs sont également couverts pour partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d’une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Le décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire

---

### **Article AU 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l’article AU 2.

### **Article AU 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont limitativement autorisés en zone AU :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu’ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l’aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l’exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l’aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l’état naturel.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services d’intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

- L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, à usage d'habitation, à conditions :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 50 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 300 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

### **Article AU 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article AU 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement pour l'extension mesurée des constructions existantes et dans l'attente du réseau public d'assainissement. Dès la mise en service du réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

## **Article AU 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article AU 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront être implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres de l'emprise des routes départementales
- A une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des autres voies

## **Article AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des limites séparatives.

## **Article AU 8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions à édifier seront implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A 5 mètres l'une de l'autre

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article AU 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale admise est fixée :

- Pour les parcelles concernées par une servitude de protection des sites, en accord avec ladite servitude.
- Dans les autres cas non réglementée.

### **Article AU 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation
- 9 m de hauteur totale pour les autres constructions

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

### **Article AU 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions autorisées à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

- Soit d'un grillage à maille simple. Pour ce type de clôture, les poteaux, supports, seront distants d'au maximum 2 m pour garantir la pérennité des ouvrages. Les clôtures de type fils tendus et grillage noué léger sont également admises.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article AU 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial : 1 place par tranche entamée de 25m<sup>2</sup>

Pour les constructions à usage artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 10m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

Pour les constructions à usage de bureaux : 40% de la surface de plancher créée.

Pour les autres catégories, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Article AU 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale, en lisière des unités foncières existantes (à date d'approbation du PLU), sur une bande de 10 mètres.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes

## **ZONE AU1 – Extension urbaine à vocation d’habitat**

**Vocation générale de la zone :** La zone AU1 est une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilités sont incomplets. Son urbanisation y est autorisée au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone telle que prévue par l’orientation d’aménagement et de programmation.

Cette zone est destinée à une urbanisation organisée à vocation d’habitat. Elle comprend un secteur AU1a dans lequel une emprise au sol des constructions plus importante que dans le reste de la zone est admise.

La zone AU1 est également couvertes pour partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d’une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Le décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire

---

### **Article AU1-1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l’article AU1 2.

Il est notamment précisé qu’en secteur AU1, tout ICPE à risque d’explosion ou d’inflammation est interdit.

### **Article AU1- 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont limitativement autorisés en zone AU1 :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu’ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l’aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l’exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l’aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l’état naturel.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services d’intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêts collectifs.
- Les constructions à usage d’habitation et les extensions des constructions existantes à date d’approbation du PLU, à usage d’habitation
- Les piscines, les garages et annexes quand ils sont le complément d’une habitation

### **Article AU1- 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article AU1- 4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

#### Eaux usées

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble, la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

*Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.*

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet. Les locaux devront être facilement accessibles et seront intégrés à la construction ou à la clôture de façon à les masquer.

### **Article AU1-5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pour les parcelles concernées, dans le respect des servitudes de protection des sites :

En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959	10 000 m <sup>2</sup> minimum
En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966	5 000m <sup>2</sup> minimum

Pour les autres parcelles, non règlementées.

### **Article AU1-6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indication au plan, les constructions pourront être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des voies.

Cette disposition ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes pour lesquelles une continuité de volume sera admise par dérogation.

Des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

### **Article AU1-7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres des limites séparatives et dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation.

Pour les opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent comme les limites du terrain assiette de l'opération d'ensemble.

### **Article AU1-8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

Les constructions à édifier seront implantées :

- Jointivement à une construction existante
- A une distance minimale de 10 mètres l'une de l'autre

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Le respect d'une distance minimale de 5mètres entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article AU1-9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone AU1 l'emprise au sol est fixée à 5%, sauf en secteur AU1a où l'emprise au sol est fixée à 10%.

Pour les parcelles concernées, dans le respect des servitudes de protection des sites applicables.

En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959	1/20 de la surface du terrain
En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966	5%

### **Article AU1-10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Dans le respect des servitudes de protection des sites applicables, les constructions ne pourront excéder la hauteur de :

En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959	7.50mètres à l'égout
En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966	6 mètres à l'égout

Les constructions devront comporter au maximum un étage sur rez de chaussée.

Pour les parcelles non concernées par une servitude de protection, la hauteur maximale des constructions est fixée à 7.5m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics

### **Article AU1-11 : ASPECT EXTERIEUR**

**Dans le respect des servitudes de protection des sites applicables.**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions autorisées à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

#### Clôture :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

– soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale. Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

- Soit d'un grillage à maille simple. Pour ce type de clôture, les poteaux, supports, seront distants d'au maximum 2 m pour garantir la pérennité des ouvrages. Les clôtures de type fils tendus et grillage noué léger sont également admises.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article AU1-12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Afin d'assurer le stationnement des véhicules il sera exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les autres catégories admises, le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Article AU1-13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. Ils devront représenter au moins 70% de l'unité foncière et ne pas être imperméabilisés. Elles devront en outre respecter l'orientation d'aménagement et de programmation.

La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale, en lisière des unités foncières existantes (à date d'approbation du PLU), sur une bande de 10 mètres.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes



## **ZONE AUL – Zone d'urbanisation future - Equipements collectifs**

**Vocation générale de la zone :** une zone à dominante naturelle où les équipements de viabilité sont insuffisants ou incomplets. Cette zone est destinée à une urbanisation future dédiée à l'implantation d'équipements collectifs, sous conditions de la réalisation des réseaux nécessaires à l'équipement de la zone.

La zone AUL est également concernée pour partie par :

- Le décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

---

### **Article AUL 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits en secteur AUL :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article AUL 2.

### **Article AUL 2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Sont limitativement autorisés en zone AUL :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les services publics et les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services d'intérêts collectifs dont la localisation géographique est imposée par leur fonctionnement.
- Les équipements publics et équipements collectifs
- Les aménagements de terrains pour la pratique sportive.

### **Article AUL 3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article AUL 4 : DESSERTE et RESEAUX**

Eau potable

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau et les fossés est interdit même après traitement.

### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

Le rejet des eaux de vidange de piscine dans le réseau public d'eaux usées est interdit. Leur rejet nécessite la neutralisation de l'agent désinfectant puis soit un rejet dans le réseau d'eaux pluviales après accord du gestionnaire de ce réseau, soit une infiltration sur la parcelle.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### Déchets urbains :

Les conteneurs destinés aux ordures ménagères devront être entreposés dans des locaux fermés prévus à cet effet.

## **Article AUL 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

## **Article AUL 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions seront implantées :

- A une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la RD 64c
- A une distance minimale de 5 mètres de l'emprise des autres voies

Toutefois des implantations différentes pourront être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait se justifie par la conservation ou la mise en valeur d'un élément paysager remarquable
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.

Les portails et accès devront être aménagés de manière à n'occasionner aucune gêne pour la circulation publique.

### **Article AUL 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

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

Non réglementée

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article AUL 9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale admise en zone AUL est de 40% de l'unité foncière.

### **Article AUL 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à édifier ne pourra excéder 10m hors tout.

### **Article AUL 11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les clôtures sur voie devront être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article AUL 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Le nombre de places sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

### **Article AUL 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. La végétation existante devra, dans la mesure du possible, être maintenue si elle est d'essence locale, en lisière des parcelles existantes (à date d'approbation du PLU), sur une bande de 10 mètres.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes

## ZONE A

**Vocation générale de la zone :** la zone A est une zone dédiée à l'agriculture.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-7 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

**La zone A** admet une constructibilité pour les ouvrages strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

Elle comprend **un secteur Aa** à constructibilité réduite en raison de l'intérêt paysager de ces secteurs.

**La zone A et le secteur Aa** sont également couverts en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire
- Décret du 15 septembre 1983 portant sur le classement de la Sainte Victoire.

---

### Article A1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits en zone A :

Toutes constructions, installations ou aménagements n'étant pas directement nécessaires ou liés au fonctionnement des exploitations agricoles.

Il est précisé que les ICPE de catégories 2101 à 2180 sont interdits.

Sont interdits en secteur Aa :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article A2.

### Article A2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés en zone A : les constructions et installations sous réserve qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole (cf dispositions générales). Dans ce cas, des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les affouillements et exhaussement de sols, dès lors qu'ils sont nécessaires à la remise en culture des terres ou à l'exploitation agricole dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...), sous réserve qu'elles s'organisent en un volume compact à proximité immédiate des constructions existantes (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).
- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à conditions :
  - que la surface de plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

- qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles soient réalisées à proximité directe de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité) et dans un rayon de 50m autour des constructions existantes.
- L'extension des constructions existantes à usage d'habitation, à condition qu'elle soit rendue nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole ; à conditions que :
  - l'extension soit inférieure à 50 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - la surface de plancher de la construction après extension ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
- Les constructions annexes telles que définies au lexique.
- Les piscines à condition qu'elles soient liées à une habitation existante à date d'approbation du PLU ou autorisée.
- Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quant-ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A.,.....)
- les constructions destinées à la vente directe des produits de l'exploitation dans la limite de 150m<sup>2</sup>.
- les équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à conditions :
  - qu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole
  - qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur
  - que la Surface de plancher ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à conditions :
  - Que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Qu'elles ne soient pas destinées à accueillir du public ni du personnel de façon permanente

### Sont limitativement autorisés en Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés en zone A, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les affouillements et exhaussement de sols dès lors qu'ils sont nécessaires à la remise en culture des terres ou à l'exploitation agricole dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à conditions :
  - que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Qu'elles ne soient pas destinées à accueillir du public ni du personnel de façon permanente
- Les constructions à usages agricoles dans la limite de 60m<sup>2</sup> de surface de plancher.

### **Article A3 : ACCES et VOIRIE**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article A4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction.

Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brute, un forage ou captage réalisé conformément aux normes en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols du secteur pourra être autorisé. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe (annexe 5.3). Ce dossier comportera notamment une étude de sol à la parcelle permettant de définir le dispositif le mieux adapté à la taille de l'habitation et aux contraintes de terrain.

En cas de mise en service d'un tel réseau, le raccordement de l'ensemble des constructions à et locaux à celui-ci est obligatoire.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les surfaces imperméabilisées susceptibles, de par leur affectation, d'être polluées doivent être équipées d'un dispositif de piégeage de pollution adapté.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées, et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### **Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959	10 000 m <sup>2</sup> minimum
En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966	5 000m <sup>2</sup> minimum

### En zone A :

Pour les logements or secteurs détaillés ci dessus : en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 2000m<sup>2</sup> et doivent respecter le règlement du SPANC (joint en annexe 5.3).

### Pour les activités :

La taille minimum de terrain devra être compatible avec les prescriptions prévues dans l'article A4.

### **Article A6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie (privée comme publique).

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 4m par rapport à l'emprise de la voie.

### **Article A7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**



## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions à édifier devront être implantées à minimum 7 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes, abris de jardin et abris de piscine.

### **Article A8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

En cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, les constructions nouvelles doivent réalisées à proximité directe de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité). Dans ce cas les constructions nouvelles ne pourront être érigées au-delà d'une distance de 50m par rapport aux bâtiments existants.

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article A9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone A : pour les habitations liées à l'exploitation, l'emprise au sol maximale admise est de 350m<sup>2</sup>.

L'emprise au sol est non réglementée pour les bâtiments d'exploitations agricoles.

### **Article A10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation
- 10 m de hauteur totale pour les autres constructions

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages de services publics.

### **Article A11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf Dispositions communes

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

- Soit d'un grillage à maille simple. Pour ce type de clôture, les poteaux, supports, seront distants d'au maximum 2 m pour garantir la pérennité des ouvrages. Les clôtures de type fils tendus et grillage noué léger sont également admises.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Pour les clôtures maçonnées, les murs intégreront des percées ou buses tous les 2m à une hauteur inférieure ou égale à 20cm.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80m.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article A12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules et engins doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Article A13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions communes.

### **Article A14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## ZONE N

**Vocation générale de la zone** : la zone N est une zone naturelle et forestière dont la protection et le maintien à l'état naturel doivent être assurés.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les zones N identifiées au plan de zonage constituent des zones de protection stricte.**

**La zone N comprend les secteurs suivants :**

- **Secteur Nii** : correspondant aux parties urbanisées de la Communes soumises à un risque d'inondation important en cas de crue de l'Arc, à l'intérieur duquel les constructions nouvelles sont interdites.
- **Secteur Ni** : correspondant aux parties de la Commune soumises à un risque faible d'inondation en cas de crue de l'Arc et de la Cause, à l'intérieur duquel les occupations et utilisations du sol sont soumises à prescriptions particulières.
- **Secteur Nh** : correspondant à des secteurs de gestion d'une urbanisation préexistante en zone naturelle dans lesquels les extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU seront autorisées sous conditions

**La zone N et ses secteurs** sont également couverts en partie par :

- Le décret Malraux en date du 17 juillet 1959 portant établissement d'une zone de protection aux abords de la route Cézanne
- Décret du 05 avril 1966 de protection des abords de la Montagne Ste Victoire
- Décret du 15 septembre 1983 portant sur le classement de la Sainte Victoire.
- Décret du 27 février 1959 portant classement du Château et de ses abords (partie subsistante)

---

### **Article N1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES**

Sont interdits :

Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article N2.

Dans l'ensemble de la zone, en dehors des extensions des maisons préexistantes, aucune construction nouvelle à usage d'habitation n'est autorisée.

### **Article N2 : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

Seuls sont autorisés en zone N stricte et secteur Ni:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

- Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Qu'elles ne soient pas destinées à accueillir du public ni du personnel de façon permanente
- Les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières ;
- Les constructions liées aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières et autoroutières.

### Sont autorisés en zone Nh :

- Les affouillements et exhaussements de sol, situés hors lit majeur des cours d'eau, à conditions :
  - qu'ils soient liés à la (re)mise en culture des terres
  - ou qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés. Dans ce cas, Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.5 m de hauteur. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, à usage d'habitations, à conditions :
  - qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale,
  - que l'extension soit inférieure à 50 % de surface de plancher existante à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme
  - que la surface de plancher après extension (existant + extension) n'excède pas 350 m<sup>2</sup> et 350m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- Les piscines, les garages et annexes quant-ils sont le complément d'une habitation existante.
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors :
  - qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
  - Qu'elles ne soient pas destinées à accueillir du public ni du personnel de façon permanente

### Sont autorisés en zone Nii :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU, les surélévations mesurées des constructions existantes sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux de

ruissellement, ou à réduire le risque ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.

- Les aménagements de terrains plein air, de sports et de loisir au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.

### **Article N3 : ACCES et VOIRIE**

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

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

Les aires de manœuvres doivent être prévues en dehors des voies de circulation.

### **Article N4 : DESSERTE et RESEAUX**

#### Eau potable :

Toute construction ou installation requérant une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristique suffisante.

En l'absence de réseau public et à titre exceptionnel en zone N et ses secteurs un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction, dans le respect des normes en vigueur.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

#### Eaux usées

Toutes constructions ou installations requérant une alimentation en eau doivent être raccordées au réseau public d'assainissement collectif s'il existe.

Dans les secteurs non desservis au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols du lieu d'implantation pourra être autorisé. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Ce dossier comportera notamment une étude de sol à la parcelle permettant de définir le dispositif le mieux adapté à la taille de l'habitation et aux contraintes de terrain.

Pour les parcelles dont la nature du sol est inapte à l'assainissement non collectif, toutes constructions nouvelles (y compris les extensions) sont interdites.

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement sur le secteur, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Le rejet des eaux usées, dans le réseau d'eau pluviale, les cours d'eau non pérennes et les fossés est interdit même après traitement.

#### Eaux pluviales

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer, de stocker ou d'infiltrer l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux à l'unité foncière.

Dans le respect du règlement d'assainissement pluvial (annexe 5.2), toutes les imperméabilisations nouvelles sont soumises à création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration sur l'unité foncière recevant le projet. Le dimensionnement des ouvrages devra prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Pour les opérations d'ensemble la surface de référence est celle de l'opération.

Les ouvrages devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un volume de stockage minimum de 800m<sup>3</sup>/ha imperméabilisé pour une période de retour de 30 ans
- Un débit de rejet maximal de 5l/s/ha pour cette même période de retour.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées et devront être conformes aux prescriptions du schéma directeur d'assainissement pluvial joint en annexe 5.2 du PLU.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Les branchements aux lignes de distribution de l'énergie électrique, aux câbles téléphoniques et aux réseaux câblés sont exigés en souterrain.

### **Article N5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

En secteur « Décret Malraux » du 17.07.1959	10 000 m <sup>2</sup> minimum
En secteur de protection des abords de la Ste Victoire – Décret du 05.04.1966	5 000m <sup>2</sup> minimum

En secteur Nh :

Pour les logements or secteurs détaillés ci dessus : en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 2000m<sup>2</sup> et doivent respecter le règlement du SPANC (joint en annexe 5.3).

### **Article N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique.

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'emprise de la voie (privée comme publique).

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 4m par rapport à l'emprise de la voie.

### **Article N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

## DISPOSITIONS PARTICULIERES

---

Les constructions à édifier devront être implantées à minimum 7 mètres des limites séparatives.

Ces dispositions s'appliquent également aux annexes, abris de jardin et abris de piscine.

### **Article N8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les extensions et constructions autorisées devront être réalisées en continuité de la construction existante.

Le respect d'une distance minimale de 5m entre toute construction ou installation et une piscine ou un bassin d'agrément est exigé.

### **Article N9: EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En zone Nh : pour les habitations, l'emprise au sol maximale admise est de 350m<sup>2</sup>.

### **Article N10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 7 m à l'égout du toit et 9 m hors tout pour l'habitation

### **Article N11 : ASPECT EXTERIEUR**

De manière générale et dans le respect des règles énoncées dans les dispositions communes applicables à toutes zones, l'aspect extérieur des constructions autorisées à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Cf. Dispositions communes

#### Clôtures :

Les clôtures sont constituées

- soit d'un mur plein,
- soit d'un mur-bahut surmonté d'une clôture en matériaux à claire-voie ou d'un grillage. Dans ce cas, la clôture sera doublée d'une haie arbustive d'essence locale.

Les murs seront soit réalisés en matériaux naturels soit enduits. Dans ce cas l'enduit doit avoir une couleur similaire aux façades de la construction principale.

- Soit d'un grillage à maille simple. Pour ce type de clôture, les poteaux, supports, seront distants d'au maximum 2 m pour garantir la pérennité des ouvrages. Les clôtures de type fils tendus et grillage noué léger sont également admises.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1.80 m.

Les murs traditionnels doivent être conservés, lorsqu'ils existent.

#### Pour les parcelles riveraines des cours d'eau et talwegs :

Les clôtures seront constituées d'au maximum 3 fils tendus superposés espacés d'au moins 50cm et portés par des poteaux distants de 2m, sans aucun mur bahut de soubassement. Les murs pleins sont interdits pour ne pas entraver le libre écoulement des eaux de pluie.

L'édification des clôtures devra respecter un recul minimum de 4 m par rapport au pied de la berge.

### **Article N12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules doit être prévu en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

### **Article N13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires devront être prises, avec des essences locales.

Cf. Dispositions Communes



## **ANNEXES**

**NUANCIER POUR ENDUIT DE FAÇADE (CATALOGUE PAREX WEBER ET BROUTIN, OU SIMILAIRE....)**

Nuancier extrait du catalogue Parex

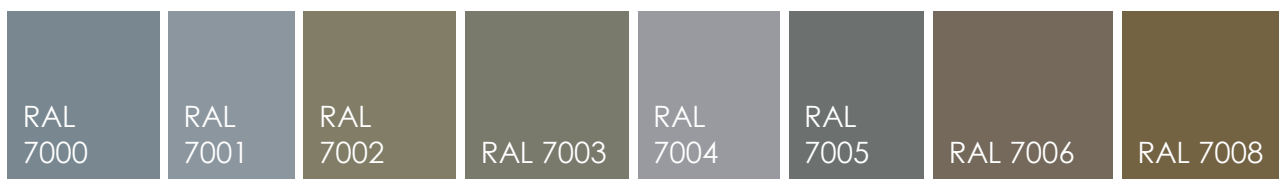


070 ton saturé ocre clair

***Voir choix recommandé de coloris dans coffret pour échantillon-nuancier***  
**PAREXLANKO**  
**PAREXMORTIER DE FACADE**

## NUANCIER RAL pour les ouvrages métalliques : menuiserie métallique, véranda et jardin d'hiver

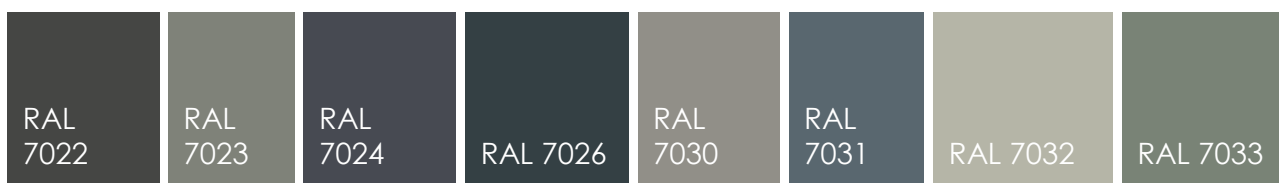
Numéro de teinte commençant par 7000



Petit-gris    Gris argent    Gris olive    Gris mousse    Gris de sécurité    Gris souris    Gris beige    Gris kaki



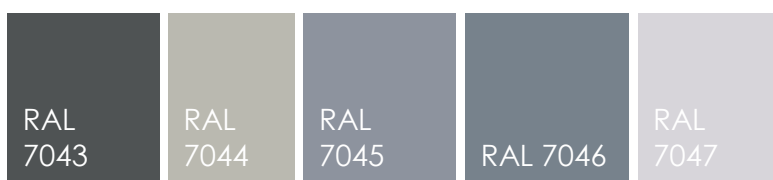
Gris vert    Gris tente    Gris fer    Gris basalte    Gris brun    Gris ardoise    Gris anthracite    Gris noir



Gris terre d'ombre    Gris béton    Gris graphite    Gris granit    Gris pierre    Gris bleu    Gris silex    Gris ciment



Gris jaune    Gris clair    Gris platine    Gris poussière    Gris agate    Gris quartz    Gris fenêtre    Gris trafic A



Gris trafic B    Gris soie    Télé Gris 1    Télé Gris 2    Télé Gris 4



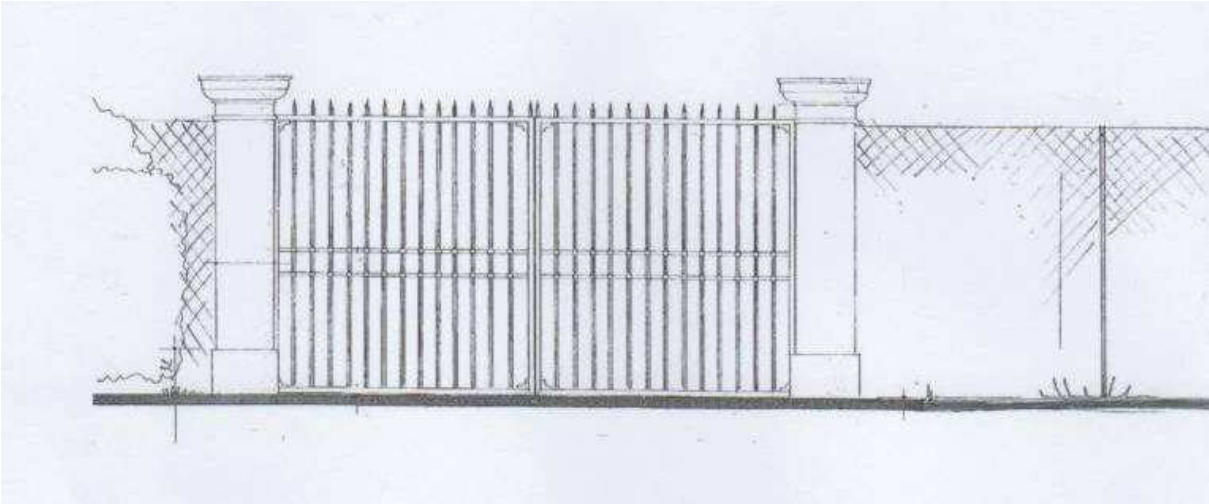
**EXEMPLE PORTAIL AU DESSIN CLASSIQUE  
PLUS MONUMENTAL POUR LES BASTIDES ANCIENNES**



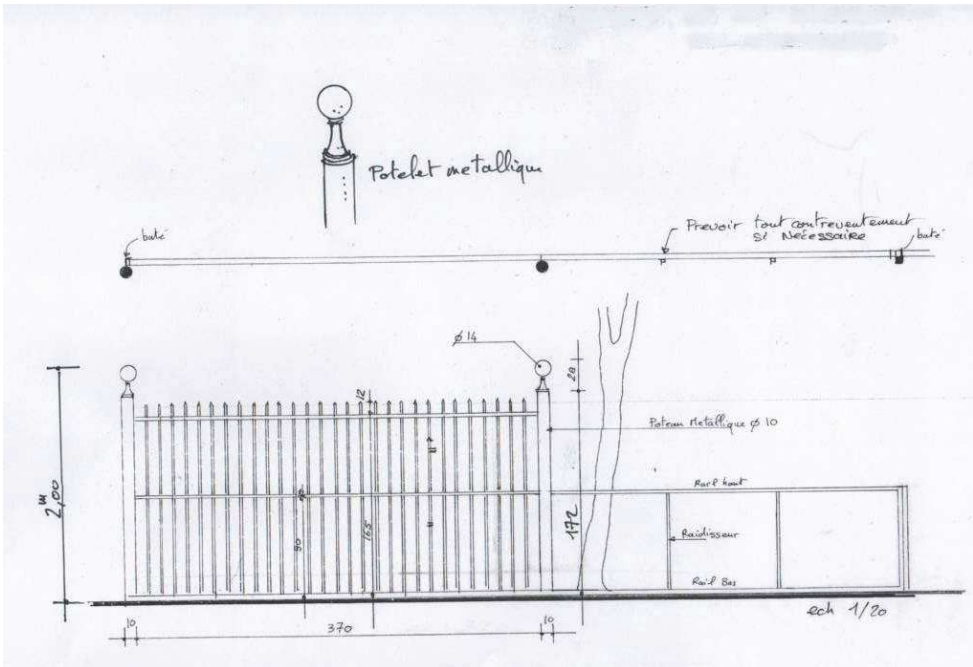
**EXEMPLE PORTAIL AU DESSIN CLASSIQUE PLUS MONUMENTAL POUR LES BASTIDES ANCIENNES**



**MODELES DE PORTAIL ADMIS**

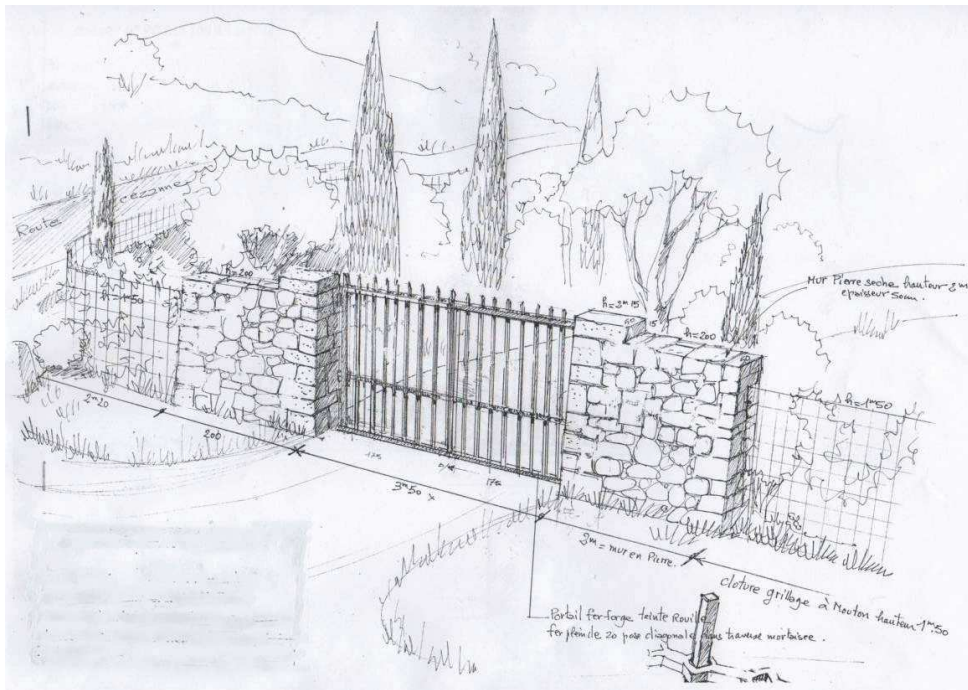


**Portail avec piliers enduits et chapiteaux en pierre du pont du Gard H= 2m**

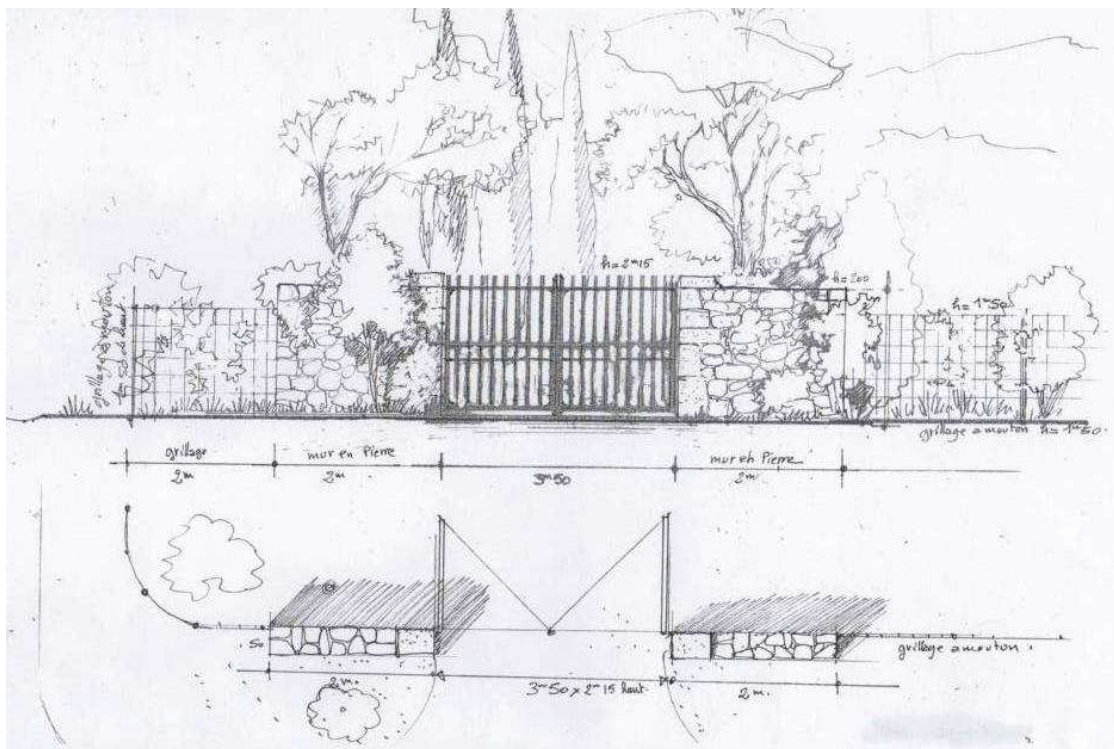


**Exemple de Portail avec piliers metal H= 2m**



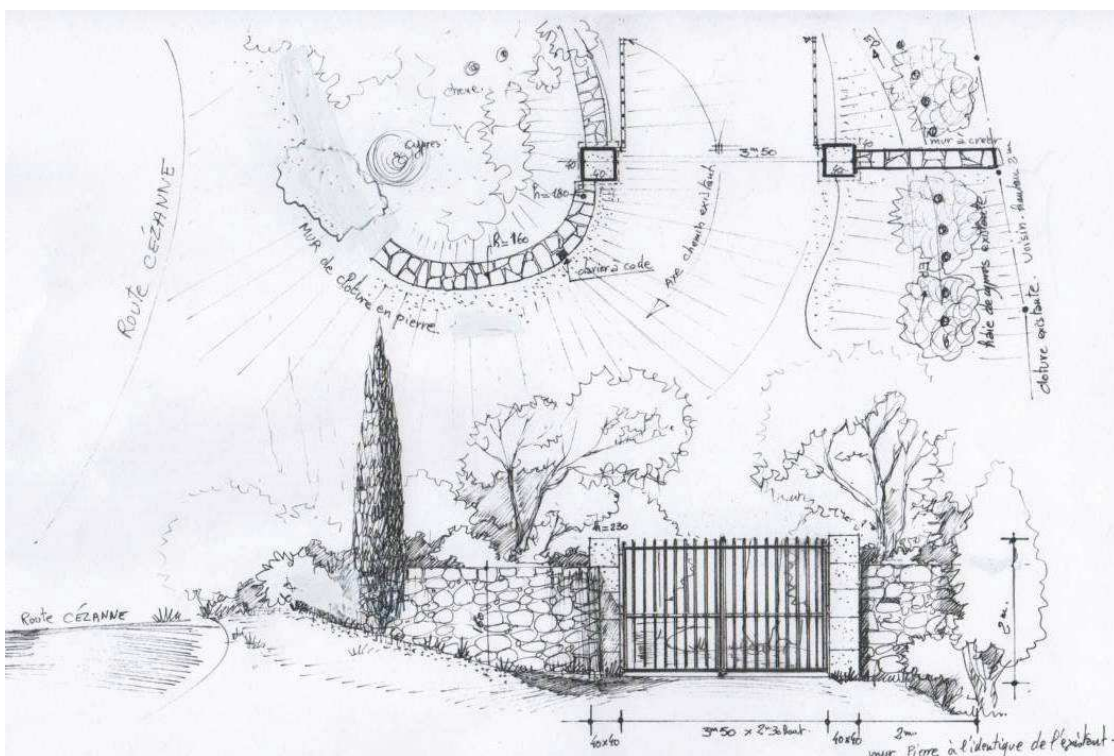


Exemple de portail H= 2m avec accompagnement muret en pierre

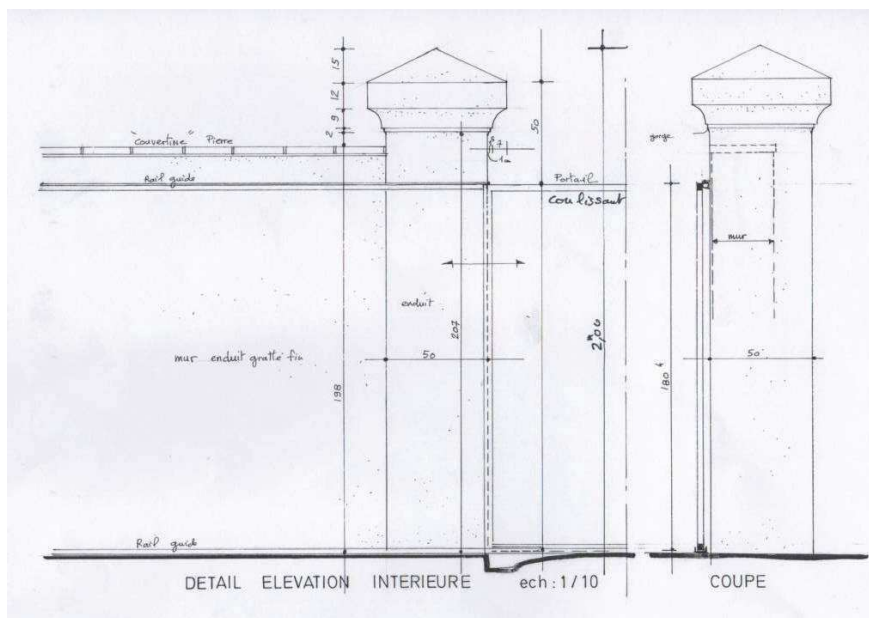




Autre exemple de portail H= 2m avec accompagnement muret en pierre



Exemple de pilier enduit





Des styles plus contemporains sont admis à l'instar des exemples ci-dessous.

