

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune d'Eguilles



## 5. Règlement

Dossier  
d'approbation

Mars 2017

| Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Eguilles |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| Nom du fichier                                  | Règlement        |
| Version                                         | mars 2017        |
| Rédacteur                                       | Judit Rouland    |
| Vérificateur                                    | Mandy Albertengo |
| Approbateur                                     | Véronique Coquel |

|                                                                                                        |            |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| <b>Titre I : Dispositions générales</b>                                                                | <b>4</b>   |
| Titre I – Dispositions générales                                                                       | 5          |
| <b>Titre II : Dispositions applicables aux zones urbaines</b>                                          | <b>20</b>  |
| Dispositions applicables à la zone UA                                                                  | 21         |
| Dispositions applicables à la zone UB                                                                  | 29         |
| Dispositions applicables à la zone UC                                                                  | 36         |
| Dispositions applicables à la zone UD                                                                  | 41         |
| Dispositions applicables à la zone UE                                                                  | 50         |
| Dispositions applicables à la zone UF                                                                  | 54         |
| Dispositions applicables à la zone UT                                                                  | 60         |
| Dispositions applicables à la zone UX                                                                  | 64         |
| <b>Titre III : Dispositions applicables aux zones à urbaniser</b>                                      | <b>70</b>  |
| Dispositions applicables à la zone 1AUx                                                                | 71         |
| Dispositions applicables à la zone 1AUa                                                                | 78         |
| Dispositions applicables à la zone 1AUb                                                                | 84         |
| <b>Titre IV : Dispositions applicables aux zones agricoles</b>                                         | <b>90</b>  |
| Dispositions applicables à la zone A                                                                   | 91         |
| <b>Titre IV : Dispositions applicables aux zones naturelles</b>                                        | <b>98</b>  |
| Dispositions applicables à la zone N                                                                   | 99         |
| <b>Annexes du règlement</b>                                                                            | <b>106</b> |
| Patrimoine bâti à préserver                                                                            | 107        |
| Patrimoine végétal et paysager                                                                         | 114        |
| Les cônes de vue remarquables                                                                          | 117        |
| Les secteurs de jardins protégés                                                                       | 118        |
| Jardin remarquable                                                                                     | 118        |
| Les terrains cultivés à protéger                                                                       | 118        |
| Les chemins à conserver et valoriser                                                                   | 118        |
| Les plantations à réaliser                                                                             | 119        |
| <b>Mesures pour réduire l'exposition aux risques feu de forêt</b>                                      | <b>120</b> |
| Annexe A : mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt | 120        |
| Annexe B : mesures relatives aux matériaux de construction                                             | 131        |

|                                                                                  |     |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Annexe C : dispositions destinées à améliorer l'auto protection des<br>bâtiments | 135 |
| Annexe D : formes urbaines vulnérables au feu de forêt                           | 136 |

# 1

- Titre I :  
Dispositions  
générales

# TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

## Article 1 – Champ d'application territorial du plan

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

## Article 2 – Portée respective de règlement

Le présent règlement se substitue aux règles générales de l'urbanisme prévues au chapitre I, du titre I du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21, dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R.111-1 du même code.

Sont également applicables, nonobstant le présent règlement, les dispositions d'urbanisme édictant des règles relatives à l'occupation du sol ayant leur fondement dans le code de l'urbanisme.

Demeurent également applicables les dispositions rappelées à titre d'information dans les annexes du plan local d'urbanisme, et notamment les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol, les dispositions du plan d'exposition aux risques, etc...

## Article 3 – Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en différentes zones qui peuvent comporter des sous-secteurs, et sont délimitées sur les documents graphiques.

3.1 - Les zones urbaines sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "U", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement :

- La zone UA
- La zone UB
- La zone UC. Cette zone comprend deux sous-secteurs Uc1 et Uc2.
- La zone UD. Cette zone comprend sept sous-secteurs UD1, UD2, UD3, UD3p, UD3r, UD4 et UD5.
- La zone UE
- La zone UF
- La zone UT
- La zone UX

3.2 - Les zones à urbaniser sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "AU", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement :

- La zone 1AU. Cette zone comprend 2 secteurs 1AUa et 1AUB

3.3 - Les zones agricoles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "A", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement :

- La zone A. Cette zone comprend un secteur Ap.

3.4 - Les zones naturelles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre "N", auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre V du présent règlement :

- La zone N.

## Article 4 – Adaptations mineures

Peuvent être autorisées des adaptations mineures dérogeant à l'application stricte des articles 3 à 13 des règlements (section II) de chacune des zones, lorsque ces adaptations sont rendues nécessaires par la nature du sol, la

configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Il ne sera pas donné suite lorsqu'un tel ajustement aboutit à une incohérence architecturale ou urbanistique avec l'environnement.

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

Sous réserve des dispositions énoncées à l'article 5 ci-après, en vertu de l'article L.152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'une autorisation est demandée pour des travaux concernant un immeuble bâti irrégulièrement, cette demande doit porter sur la régularisation de l'ensemble de l'immeuble à moins que ce dernier ne bénéficie, sous réserves du respect de certaines conditions, de la régularisation prévue par le code de l'urbanisme au terme d'un délai de dix ans.

## Article 5 - Dérogation

En vertu de l'article L.152-4 du code de l'urbanisme, il peut être dérogé aux dispositions du présent règlement afin de permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- la réalisation de travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant dans les conditions définies par décret.

## Article 6 – Reconstruction des bâtiments

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit, ou démoli depuis moins de dix ans peut être autorisée sous réserve du respect de la législation et des documents concernant les risques, mêmes postérieurs à la construction du bâtiment.

A l'exception de ce cas, la reconstruction demandée dans le cadre d'un permis de construire/permis d'aménager déposé sera autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (emprise au sol, densité, superficie minimale du terrain, hauteur), et si la construction initiale a été régulièrement édifiée.

Le bâtiment devra être reconstruit à l'identique, sur le même terrain, au même emplacement, de même volumétrie, et sans changement de la destination d'origine.

Des adaptations mineures pourront être tolérées si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## Article 7 – Travaux sur des immeubles bâtis existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant à la date d'approbation du plan local d'urbanisme n'est pas conforme aux dispositions édictées par le présent règlement, ne peuvent être autorisés sur cet immeuble que les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de ces immeubles avec ledit règlement ou qui sont étrangers aux dispositions du présent règlement.

## Article 8 – Emplacements Réservés (ER)

Au titre de l'article R.123-11-d) du code de l'urbanisme, sont identifiés aux documents graphiques du PLU, des Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et/ou aux espaces verts. La liste, la destination, les caractéristiques, et la collectivité, service et organisme public bénéficiaire de ces emplacements réservés sont présentés en pièce 6 du dossier de PLU.

## Article 9 – Espaces Boisés Classés (EBC)

Les Espaces Boisés Classés (EBC), au titre de l'article L.113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques et sont mentionnés à l'article 13 du règlement de chaque zone concernée.

## Article 10 – Classement des infrastructures terrestres générant des nuisances

Les bâtiments à construire aux abords des infrastructures citées ci-après, devront être réalisés en application :

Des arrêtés préfectoraux du 19 mai 2016 et du 11 décembre 2000 pris en application :

- de la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit,
- des décrets n° 95-20 et n° 95-21 du 9 janvier 1995,
- des arrêtés interministériels du 9 janvier 1995 et du 30 mai 1996.

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

Infrastructures concernées par le classement sonore :

| Nom voie     | Début                                                    | Fin                    | Largeur zone affectée par le bruit de part et d'autre de la voie |
|--------------|----------------------------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Autoroute A8 | Limite Aix-en-Provence                                   | Limite Ventabren       | 300 m                                                            |
| RD 10        | Limite Ventabren                                         | Limite Aix en Provence | 100 m                                                            |
| RD 543       | Entrée agglomération Eguilles (rond-point école du Cros) | Limite Aix en Provence | 100 m                                                            |
| RD 543       | Chemin Michel Cionni                                     | Avenue Paul Magalon    | 30 m                                                             |
| Ligne TGV    | Km 681,885                                               | Km 685,002             | 250m                                                             |
| Ligne TGV    | Km 685,002                                               | Km 687,065             | 250 m                                                            |



## Article 11 – Marges de retrait relatives aux cours d'eau et canaux

11.1 - Les constructions et clôtures fixes doivent être implantées au-delà des marges de retrait indiquées sur les documents graphiques.

11.2 - A défaut d'indication, dans toutes les zones :

- Les constructions, à l'exception des équipements liés à la protection contre les risques d'inondation, doivent être implantées à plus de 10 mètres de l'axe.
- Les clôtures doivent être implantées à plus de 4 mètres de l'axe.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eaux : Vallat des Marseillais, Valadet-ravin du Pas de Bouc, Ruisseau du Bouillidou, ruisseau des Figons, et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement, à tous les canaux d'irrigation sauf les canaux secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constituent un réseau très ramifié, ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Cette prescription ne s'applique pas dans les zones urbaines, en cas de couverture ou de canalisation totale des ouvrages.

Les constructions, plantations, clôtures et ouvrages de toute nature ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

## Article 12 – Protection du patrimoine archéologique

Le décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive définit les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde du patrimoine archéologique.

La liste des secteurs sensibles qui figure ci-après ne peut être considérée comme exhaustive. Elle ne fait mention que des vestiges repérés.

En application de la loi du 27 septembre 1941 et article L.112.7 du code de la construction et de l'habitation, toute découverte archéologique fortuite au cours des travaux doit faire immédiatement, sous peine de sanctions prévues par la loi, l'objet d'un signalement en mairie être conservée en place jusqu'à l'arrivée de l'archéologue désigné par la Direction Régionale des Affaires Culturelles-Service Régional d'Archéologie.

## LISTE DES SITES ARCHEOLOGIQUES

- 1 - Tour (âge du fer 2), oppidum (âge du fer 2) et rempart (Moyen Age)
- 2 - Traces d'occupation (Gallo-Romain)
- 3 - Mur et villa (Gallo-Romain)
- 4 - Voie, aqueduc et borne limite (Gallo-Romain)
- 5 - Aqueduc souterrain et regard d'aqueduc (Gallo-Romain)
- 6 - Temple et aqueduc (Gallo-Romain)
- 7 - Clapier (contemporain)
- 8 - Mur (contemporain)
- 9 - Cabanons (moderne et contemporain)
- 10 - Borie (contemporain)
- 11 - Cabanes et fonds de cabanes (moderne et contemporain)
- 12 - Clapiers et murs en pierre (moderne et contemporain)
- 13 - Clapier (contemporain)
- 14 - Clapier (contemporain)
- 16 - Clapier (contemporain)
- 17 - Borie (contemporain)
- 18 - Clapiers (moderne et contemporain)
- 19 - Cabanon (contemporain)
- 20 - Clapier (contemporain)
- 21 - Cabanon (XIXe siècle)
- 22 - Borne milliaire (contemporain)
- 23 - Borie (contemporain)
- 24 - Bories (moderne et contemporain)
- 25 - Borie (contemporain)
- 26 - Cabanon (contemporain)
- 27 - Clapier et mur (contemporain)
- 28 - Aires de battage (moderne et contemporain)
- 29 - Borie (moderne) et bastide (contemporain)
- 30 - Borie (contemporain)
- 31 - Borie (contemporain)
- 32 - Ancien chemin (contemporain)
- 33 - Ancien chemin (contemporain)
- 34 - Voie (antique)
- 35 - Voie et borne milliaire (Gallo-Romain)
- 36 - Voie dallée (Gallo-Romain)
- 37 - Autel païen (Gallo-Romain), Tour (Moyen Age) et Castrum (XIe siècle)
- 38 - Nécropole à inhumations (antique)
- 39 - Traces d'occupation (Haut Empire)
- 40 - Mur en grand appareil (Gallo-Romain) et chapelle (XIe siècle)
- 41 - Borne milliaire (Gallo-Romain)
- 42 - Voie dallée, mur et borie (indéterminé)
- 43 - Aqueduc (Gallo-Romain)
- 44 - Tunnel et aqueduc souterrain (indéterminé)
- 45 - Cabanes et fonds de cabanes (moderne et contemporain)
- 46 - Cabanes et fonds de cabanes (moderne et contemporain)
- 47 - Clapiers (moderne et contemporain)
- 48 - Traces d'occupation (médiéval et moderne)







## Article 13 – Autorisation de défrichement dans les bois des particuliers

### 13.1 - Rappels :

Constitue un défrichement "toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative".

Les défrichements sont interdits dans les bois classés (article L.141-1 du code forestier) et dans les espaces boisés classés (article L.113-1 du code de l'urbanisme).

La législation sur les défrichements est applicable aux bois des particuliers (articles L.341-1 et s. et R.341-1 et s. du code forestier), aux bois des collectivités et à certaines personnes morales (article L.214-13 du code forestier). Les refus d'autorisation sont mentionnés à l'article L.341-5 du code forestier.

La déclaration préalable aux coupes et abattages d'arbres est applicable dans les espaces boisés classés et dans les bois, parcs et forêts des espaces naturels sensibles.

### 13.2 - Procédure :

- La demande de défrichement doit être adressée au préfet du département (cf. art. R.341-1 du code forestier pour les documents nécessaires).

Se référer à la réglementation en vigueur pour les défrichements :

- En Espace Boisé Classé
- En site Natura 2000

## Article 14 – Défense et lutte contre les incendies de forêt

Il est fait application des articles L.132-1 à L.161-11 du code forestier.

Le territoire de la commune est concerné par les arrêtés préfectoraux en vigueur concernant notamment :

- le débroussaillage

Le Préfet peut obliger les propriétaires à débroussailler leur terrain dans un délai déterminé jusqu'à une distance maximale de 50 mètres des habitations.

Si la nature de l'habitation justifie des protections particulières pour la protection des vies humaines, il rendra le débroussaillage obligatoire sur les fonds voisins, sur la même distance, portée à 100 mètres dans les forêts classées.

Si les travaux ne sont pas exécutés, il sera pourvu d'office à ces travaux par l'administration et aux frais du propriétaire :

- l'emploi du feu
- le brûlage dirigé et l'incinération la circulation des véhicules et des personnes dans les périmètres sensibles particulièrement exposés au danger de feux de forêt.

## Article 15 – Risques feu de forêt

La commune est soumise au risque feu de forêt dans les massifs boisés, collines boisées ou de garrigues. Les documents graphiques du PLU identifient des risques feu de forêt forts (f1) et moyen (f2).

Les prescriptions pour réduire l'exposition au risque feu de forêt applicables dans ces secteurs f1 et f2 sont détaillées en annexe du présent règlement. L'ensemble des éléments relatifs à la prise en compte du risque feu de forêt dans le PLU sont joints dans les annexes informatives du PLU.

De plus, dans les secteurs impactés f1 et f2, les dispositions suivantes s'appliquent :

### Secteur F1 risques forts, sont interdits :

- Les nouvelles constructions à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil ;

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

**Secteur F2 risques moyens :**

- Sont proscrits, la construction de bâtiments sensibles tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. La construction d'un ERP sensible peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt.
- Les constructions admises doivent être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Les bâtiments autorisés doivent répondre aux mesures présentées en annexe du présent règlement.
- Les constructions en lisière d'espace boisé doivent de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter la nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt (voir annexe D du règlement).

## Article 16 – Risques sismiques

Le territoire communal est concerné par un risque sismique de niveau 4 (risque moyen) sur une échelle de 5.

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

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

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (cas des bâtiments les plus simples) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

Pour les informations complémentaires relatives aux normes parasismiques, se reporter au dossier d'annexes informatives (voir pièce 8 – annexes du PLU).

## Article 17 – Risques retrait-gonflement des argiles

Le territoire de la commune d'Eguilles est soumis à l'aléa de retrait / gonflement des argiles. La majorité du territoire est compris dans une zone faiblement à moyennement exposée (B2). L'aléa est classé en 2 catégories notées B1 (fortement exposée) et B2 (faiblement à moyennement exposée). Un Plan de Prévention des Risques naturels a été prescrit le 29 janvier 2016, les documents et carte d'exposition sont joints dans les annexes informatives du PLU (pièce 8 – annexes du PLU).

En attendant la mise en application du PPR, les dispositions du Porté A Connaissance sur les argiles sont applicables sur tout le territoire communal soumis à cet aléa (voir pièce 8 – annexes du PLU).

## Article 18 – Risques inondation

Le territoire communal est soumis au risque inondation dans le bassin versant de la Touloubre au nord et dans le bassin versant de l'Arc dans la plaine sud.

Les documents graphiques du PLU identifient des risques inondation forts (i1) et moyen à faible (i2).

Dans les secteurs impactés i1 et i2, les dispositions suivantes s'appliquent :

**Secteur i1 risques forts :**

Les nouvelles constructions sont interdites.

La création de sous-sols est interdite.

Dans les zones urbaines (U), les extensions, les surélévations et les aménagements limités des constructions existantes peuvent être autorisés, ainsi que le changement de destination, à condition qu'ils soient accompagnés d'une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens exposés au risque, et sous réserve de respecter les règles qui s'appliquent dans la zone concernée.

Des possibilités de dérogation peuvent s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts et de stationnement, ainsi que les infrastructures de transports sont autorisés.

#### Secteur i2 risques moyens à faible :

Les secteurs touchés sont constructibles suivants les règles qui s'appliquent dans la zone concernée, et sous conditions de réaliser un calage plancher forfaitaire à 0,50 m minimum au dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

Des possibilités de dérogation peuvent s'appliquer pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les espaces verts et de stationnement, ainsi que les infrastructures de transports sont autorisés.

## Article 19 – Plan d'Exposition aux Risques

Les dispositions du Plan d'Exposition aux Risques naturels prévisibles approuvé par arrêté préfectoral en date du 2 août 1989, des risques de glissement ayant été reconnus sur le territoire de la commune.

L'ensemble de la commune est classée en classe 4 en application des décrets 2010-1254 et 2010-1255 du 22 octobre modifié relatif à la prévention du risque sismique. Lors du dépôt de permis de construire, les pétitionnaires doivent fournir une attestation de conformité envers la réglementation en vigueur.

## Article 20 – Dispositions générales relatives à l'assainissement

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, dans les zones A et N, pour des terrains reconnus difficilement raccordables au dit réseau, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise, dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols (annexés au PLU). L'assainissement non collectif est interdit dans les secteurs pour lesquels la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, montre que leur aptitude est très défavorable à ce type de dispositif (secteurs en rouges de la carte d'aptitude des sols)

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixe les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Les rejets des eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérenne.

Les rejets des eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation de gestionnaire du réseau.

## Article 21 – Dispositions générales relatives à l'alimentation en eau

Tout projet d'établissement d'un puits ou d'un forage non visé par une procédure d'autorisation doit faire l'objet d'une déclaration à l'autorité sanitaire.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'utilisation de captages privés, ou à partir d'eau brute provenant des conduites de la Société du Canal de Provence, pourra être autorisée à condition que les possibilités d'alimentation en eau et de potabilisation soient vérifiées dans le cadre de tout projet de construction.

Dans les zones non raccordées au réseau public, l'alimentation en eau doit respecter le décret du 20 décembre 2001 relatif aux eaux destinées à la consommation humaine et le Code de la santé publique.

L'utilisation d'eau prélevée dans le milieu naturel en vue d'être consommée est soumise à déclaration ou autorisation préfectorale. Cette autorisation devient caduque dès lors que le réseau public est en mesure de desservir la construction.

Les installations, ouvrages, travaux et activités réalisés à des fins non domestiques par toute personne physique ou morale, publique ou privée et entraînant des prélèvements sur les eaux superficielles ou souterraines, (restituées ou non), une modification du niveau ou du mode d'écoulement des eaux ou des déversements, écoulements, rejets ou dépôts directs ou indirects, chroniques ou épisodiques, même non polluants sont soumis aux dispositions de la loi sur l'eau du 30 décembre 2006.

## Article 22 – Assainissement – Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales, compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires doivent être obtenues qui définissent les conditions dans lesquelles le rejet peut éventuellement être autorisé.

## Article 23 – Equipements et ouvrages publics

Les équipements et ouvrages publics d'intérêt général sont autorisés en toutes zones.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages publics d'intérêt général tels que pylône de ligne électrique, antenne, château d'eau, station d'épuration, station de relevage et surpresseurs, ainsi que les équipements scolaires, sportifs, sociaux-culturels, centre médicaux, sanitaires, hospitaliers et liés à la sécurité (gendarmerie) ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des règlements de chacune des zones.

## Article 24 – Palette de couleurs

Une palette de couleurs pour les ravalements de façade dans le centre ancien (enduit et peinture à la chaux) établie par l'école d'Avignon est disponible en mairie.

En annexes informatives sont jointes des fiches de recommandation sur les centres anciens.

## Article 25 – Définition des termes utilisés dans le règlement

21.1 – **Alignement** : limite (virtuelle ou physique) entre le domaine public routier et le domaine privé

21.2 – **Annexe** : sont considérés comme des annexes, les locaux détachés de la construction principale constituant des dépendances implantées sur la même unité foncière que la construction principale, tels que réserves, celliers, remises, abris de jardin, garage, abris de vélo, piscine ..., et ne créant pas de logements supplémentaires.

21.3 – **Bâtiment** : Construction destinée au logement de personnes et/ou à abriter des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles, touristiques...).

21.4 – **Changement de destination** : modification de l'utilisation des sols entre les différentes catégories de destination. L'article R123-9 du Code de l'urbanisme fixe 9 destinations possibles : l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, les services publics ou d'intérêt collectif, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt.

21.5 – **Construction** : le terme de construction englobe tous les ouvrages en trois dimensions, avec ou sans fondation, les bâtiments ainsi que leurs dépendances et annexes, les piscines, les bassins, qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire permis d'aménager ou à déclaration préalable.

Le terme construction dans le présent règlement ne s'applique pas aux clôtures qui sont soumises toutefois à déclaration préalable sur l'ensemble de la commune par délibération du conseil municipal.

**21.6 – Construction ou bâtiment existant(e) :** il s'agit d'une construction ou d'un bâtiment existant(e) à l'opposabilité du Plan Local d'Urbanisme, régulièrement édifié(e) ou réalisé(e) avant l'instauration du régime du permis de construire par décret du 27 octobre 1945.

**21.7 – Dépendance :** il s'agit d'une partie de bâtiment dont l'usage est accessoire à celui de la construction principale (exemple : garage accolé).

**21.8 – Emprises publiques :** elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

**21.9 – Emprise au sol :** l'emprise au sol des constructions se définit par la projection verticale du volume de la construction. Les annexes et les terrasses couvertes constituent de l'emprise au sol. Les marquises, les terrasses non couvertes dont les fondations sont inférieures à 60cm de profondeur, les piscines et les plages de piscines sont non comprises dans l'emprise au sol.

**21.10 – Hauteur maximale :** la hauteur maximale d'une construction est mesurée verticalement en tout point du bâtiment entre le sol existant avant travaux et l'égout du toit ou le faîtage. La hauteur maximale n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

**21.11 – Limite séparative :** limites entre propriétés privées ; elles sont de deux types : les limites latérales qui séparent deux propriétés et qui donnent sur les voies ou emprises publiques et les limites de fond de parcelles qui séparent deux propriétés sans avoir de contact avec les voies ou emprises publiques.

**21.12 – Mur de soutènement :** mur butant des terres (les murs de clôture ne comprennent pas les murs de soutènement).

**21.13 – Mur bahut :** mur de faible hauteur surmonté d'un ouvrage.

**21.14 – Opération d'ensemble :** opération de construction ou d'aménagement d'une certaine importance, permettant d'assurer une organisation cohérente de secteur par la création d'espaces communs et/ou d'aménagements communs divers, et visant à la création ou à la réhabilitation d'une ou plusieurs constructions à caractère d'habitation, d'équipement d'intérêt collectif et/ou d'activités.

**21.15 – Piscines :** elles sont considérées comme des annexes. Leur réalisation est soumise à déclaration.

**21.16 – Surface de plancher :** correspond à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades dont on déduit un certain nombre de locaux. Le calcul de la surface de plancher est ainsi défini par l'article R 112-2 du code de l'urbanisme :

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

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



- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures. »

21.17 – **Voie** : une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des véhicules.

21.18 – **Voirie publique** : la voirie publique comprend la voirie nationale dont l'Etat est le gestionnaire (autoroutes et routes nationales), la voirie départementale dont la compétence relève du conseil départemental (routes départementales) et la voirie communale.

21.19 – **Voirie privée** : la voirie privée est la voirie interne aux propriétés et détenue par une personne privée.

21.20 – **Voies ouvertes à la circulation générale** : ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins, ...).

21.21 – **Destination des constructions** :

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

**Habitation** : cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction et les chambres de service, ainsi que les gîtes et chambres d'hôtes. Les résidences pour étudiants, les résidences pour personnes âgées ou dépendantes, ainsi que pour les personnes handicapées sont à considérer comme de l'habitation.

**Hébergement hôtelier** : il s'agit des établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtels et résidences de tourisme, définis par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. Un immeuble relève de la destination « hébergement hôtelier » lorsque, outre le caractère temporaire de l'hébergement, il comporte le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (accueil, restaurant, blanchisserie...).

**Bureaux** : cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des fonctions telles que : direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement... (Cf. article R.520-1-1 du Code de l'Urbanisme), en retenant parfois la dénomination « activités de services » plutôt que celle de « bureaux ». Les locaux des professions libérales sont considérés comme des bureaux.

Toutefois, des établissements comme les agences de voyages, les établissements bancaires ou d'assurance peuvent apparaître à la fois comme des bureaux et des commerces. C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue la destination « bureau » de la destination « commerce ». Les locaux d'une centrale d'achat se rattachent ainsi à la destination bureau car n'y sont pas exercées des activités de présentation et de vente directe au public.

**Commerce** : cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle, ainsi que leur annexes (à l'exception des locaux relevant de la destination d'artisanat). La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

Ainsi, les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent donc de la catégorie « commerce », alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entrent dans la catégorie « bureaux ».

**Artisanat** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes d'activités où sont exercées des activités de fabrication artisanale de produits (par une personne ou une famille), vendus ou non sur place. L'artisanat regroupe 4 secteurs d'activité : l'alimentation, la fabrication, les services et le bâtiment, conformément à l'arrêté du 10 juillet 2008 relatif à la nomenclature d'activités françaises du secteur des métiers et de l'artisanat. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ou les bureaux ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

**Industrie** : cette destination comprend les locaux et leurs annexes, hors artisanat, commerces et bureaux, où les activités ont pour objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis. Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus d'un tiers de la surface de plancher totale.

**Entrepôt** : cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Il s'agit de locaux ne comportant pas d'activités de fabrication, de transformation ou de préparation et dont l'intérieur et les abords sont inaccessibles au public. N'entre pas dans cette catégorie les locaux accessoires aux autres destinations, ni les entrepôts commerciaux destinés à la vente aux particuliers

**Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des installations, réseaux et constructions qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Cette destination concerne notamment :

- les équipements d'infrastructure recouvrent les réseaux et aménagements au sol et en sous-sol.
- les équipements de superstructure recouvrent les bâtiments à usage collectif, d'intérêt général tels que : équipements scolaires, culturels, sanitaires et hospitaliers, établissements sportifs couverts, colonie de vacances, lieux de culte, salles d'expositions, de conférences, de réunions, de spectacles, auditorium, bibliothèques, administrations, gares, services défense et sécurité, services publics administratifs locaux, départementaux, régionaux et nationaux...

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

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

## Article 26 – Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves sous réserves de la protection des sites et des paysages. Les articles 11 du règlement de chaque zonage précisent notamment les conditions d'intégration des capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques. Les articles 10 du règlement de chaque zone précisent que les dispositifs d'énergie renouvelable ne sont pas inclut dans la hauteur maximale des constructions.

Toutefois l'implantation d'éoliennes est interdite.

## Article 27 – Rappel

a) L'édification de clôtures est soumise à déclaration préalable sur l'ensemble du territoire communal en vertu de l'article R 421-12 d du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal n° 2007-102 du 30 octobre 2007.

b) Les travaux installations et aménagements affectant le sol définis par l'article R 421-19 du code de l'urbanisme sont soumis à permis d'aménager ceux définis par l'article R 423- 23 sont soumis à déclaration préalable.

c) Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

d) Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction, seront précédés d'un permis de démolir sur l'ensemble du territoire communal, en vertu de l'article R 421-27 du code de l'urbanisme et de la délibération du conseil municipal n° 2007-102 du 30 octobre 2007.

e) En application de l'article R421-23 h du code de l'urbanisme, tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au document graphique en application des articles L.151-19, L151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme et non soumis à un régime d'autorisation, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

f) Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

g) Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et celles dont la hauteur de couverture, (fixe ou mobile) est supérieure à 1m80 quelle que soit la superficie du bassin, sont soumises à permis de construire.

Les piscines dont le bassin a une superficie supérieure à 10 m<sup>2</sup> et inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> et qui ne sont pas couvertes ou dont la hauteur de la couverture (fixe ou mobile) est inférieure à 1m80, sont soumises à déclaration préalable.



# 2

- Titre II :  
Dispositions  
applicables aux  
zones urbaines

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

## Caractère de la zone UA

**La zone UA correspond aux centres anciens de la commune, représentés par le centre-village d'Eguilles et le hameau des Figons.**

Cette zone est affectée principalement à de l'habitat, à des activités de commerce et d'artisanat ou à des services et à des établissements qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

Dans cette zone, à l'exception des constructions à usage d'équipements collectifs, n'est autorisé que l'aménagement de bâtiments existants ou la reconstruction dans les dix ans faisant suite à un sinistre, avec une volumétrie et une densité au plus égale à celles initialement bâties. Une emprise au plus égale à celle initialement bâtie est exigée.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UA 2 sont interdites.

### ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- c) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public définies à l'article R.421 19 h du code de l'urbanisme.
- d) Les aires de stationnement ouvertes au public définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.
- e) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, qui ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### 2 - Dans le cadre de la reconstruction après sinistre ou de l'aménagement de bâtiments existants avec une emprise, une volumétrie et une densité au plus égales à celles initialement bâties, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes.
- b) Les constructions à usage hôtelier.
- c) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- d) Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à condition qu'elles ne constituent pas une nuisance à la vocation d'habitat de la zone et à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par établissement distinct.



## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UA 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UA 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites vers les collecteurs publics d'évacuation prévus à cet effet.

Des aménagements ou ouvrages, à la charge exclusive du pétitionnaire, pourront être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

#### **ARTICLE UA 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être identique à celle qui était initialement utilisée, sauf rectification de l'alignement.

#### **ARTICLE UA 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1. Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être identique à celle qui était initialement utilisée.

2. Piscines : la distance comptée de tout point du bord du bassin jusqu'à la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être identique à celle qui était initialement utilisée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 9 – Emprise au sol**

Dans le cadre de la reconstruction sur place après un sinistre ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une emprise au sol identique à celle qui était initialement utilisée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UA 10 – Hauteur des constructions**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une hauteur au plus égale à celle qui était initialement bâtie, hors dispositifs d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE UA 11 – Aspect extérieur**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants:

##### 1 - Façades et ouvertures

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même, les appareillages de ventilation, de climatisation non intégré ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades, sont interdits. Ces différents appareillages et équipements ne devront pas être visibles depuis les voies publiques ni en co-visibilité.

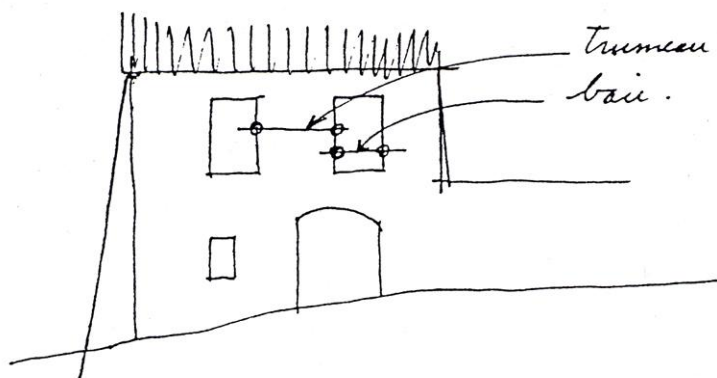
Les enduits repris en chaux hydraulique ou en chaux aérienne éteinte, trois couches, doivent être privilégiés. Ces enduits doivent être, de préférence, soit teintés dans la masse, soit badigeonnés de chaux, en deux couches. Les enduits plastiques et les enduits au ciment sont proscrits.

La finition des enduits doit être frottassée fin, talochée ou regravée dit "à la Marseillaise". Les enduits jetés, au balai, écrasés, grossièrement talochés, dit rustique et à la tyrolienne sont proscrits.

Les murs peuvent, dans certains cas (remises, clôture, ancien rempart), rester en pierre apparente, dans ce cas, les joints doivent être garnis au mortier de chaux, arasés avec la pierre, type enduit à "pierre-vue".

Les menuiseries doivent être de proportions rectangulaires pour les travées courantes, toujours plus hautes que larges.

Composition des percements: les trumeaux doivent être plus larges que les baies.



Les portes de garage avec incorporation de hublots, les portes vernies ainsi que les portes métalliques apparentes, sont interdites.

Les contrevents doivent être en bois peint constitués d'éléments à lames à l'américaine ou pleins. Les volets doivent être ouvrants à la française. Les volets roulants sont interdits.

## 2 - Toitures

Les toitures doivent être inclinées dans le sens de la pente du terrain et ne doivent pas excéder une pente de 30%. Les toitures en pavillon ne sont acceptées qu'en retour de rue ou en arrêt d'un front bâti.

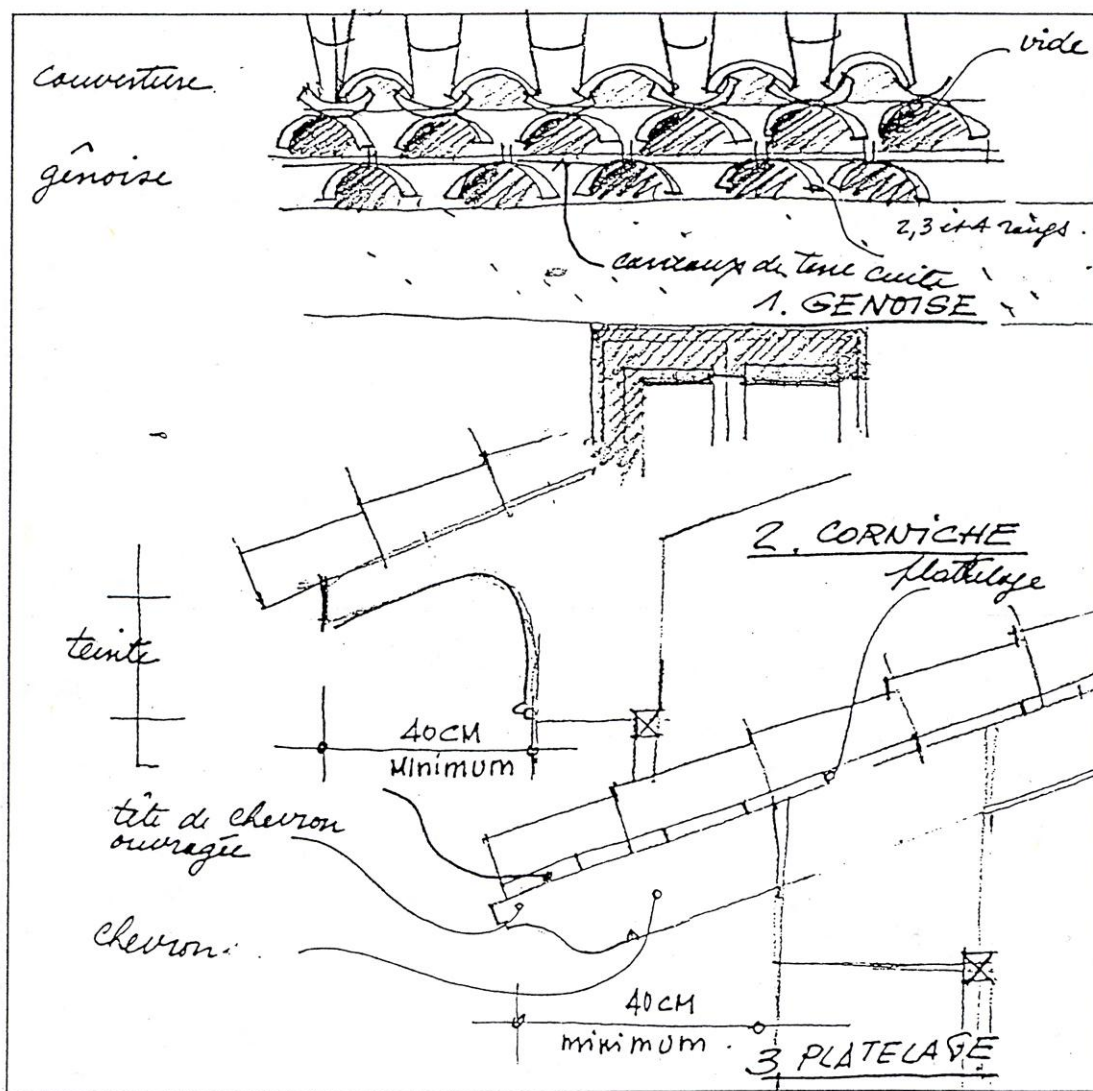
Cependant, les constructions ou rénovations de toitures doivent tendre à se confondre avec les toitures existantes, tant par le sens et la pente des toits, que par leur teinte et par les débords importants.

Les toitures sont constituées de tuiles de terre cuite, dites tuiles rondes, « couvrant et couvert », de teinte rose paille ou vieilles type Sylvacane.

Sont interdits :

- Les matériaux de type : les tuiles de ciment, les plaques en matériaux de synthèse, les bacs métalliques ;
- Les tuiles plates, mécaniques, romanes ;
- Le mélange de tuiles de teintes différentes.

Les toitures doivent toujours présenter, sur rue, un débord d'un minimum de 40 centimètres, non compris le débord de la tuile sablière. Ce débord doit se présenter soit en génoise creuse traditionnelle de tuiles en terre cuite rondes, de 2, 3 ou 4 rangs suivant le nombre de niveaux, soit en corniche, soit en débord de chevrons avec platelage, selon le style et l'ancienneté du bâtiment.



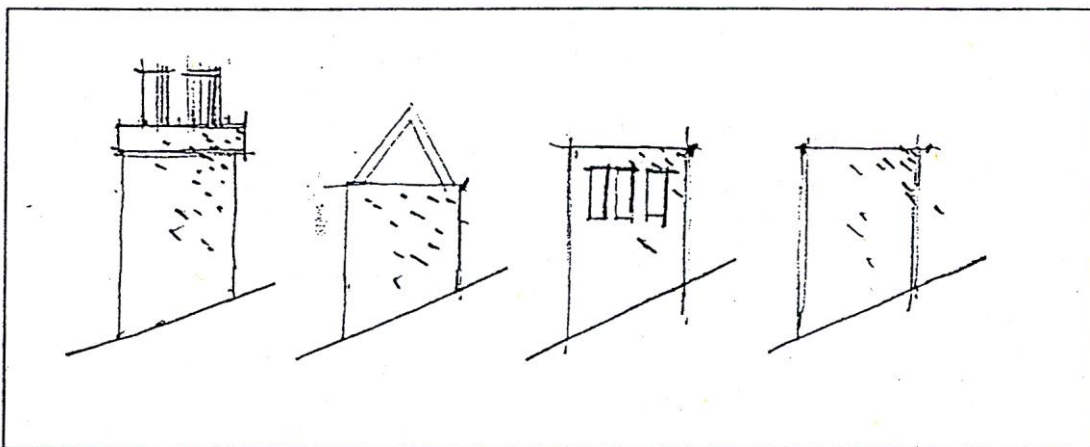
Les couvertures en terrasse sont interdites sur les constructions principales. Seule une partie encastrée est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que ces terrasses soient distantes de 2 mètres au minimum de l'égout de rive de la toiture, non visible de la rue ou des monuments.

Les gouttières ou chéneaux encastrés sont obligatoires sur rue et sur espace public.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 3 - Souches

Les souches de cheminée doivent être de formes simples, de nature et de traitement identique à la façade.



#### 4 - Clôtures

Les murs de clôture sur rue ou espace public peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au terrain dominant existant avant travaux et doivent être recouverts d'une couvertine.

Les murs séparatifs entre mitoyens peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 2,20 mètres par rapport au terrain existant le plus élevé avant travaux et doivent être recouverts d'une couvertine.

Les portails doivent être d'une hauteur identique au mur, de facture traditionnelle et de finition peinte.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

#### 5 - Murs de soutènement

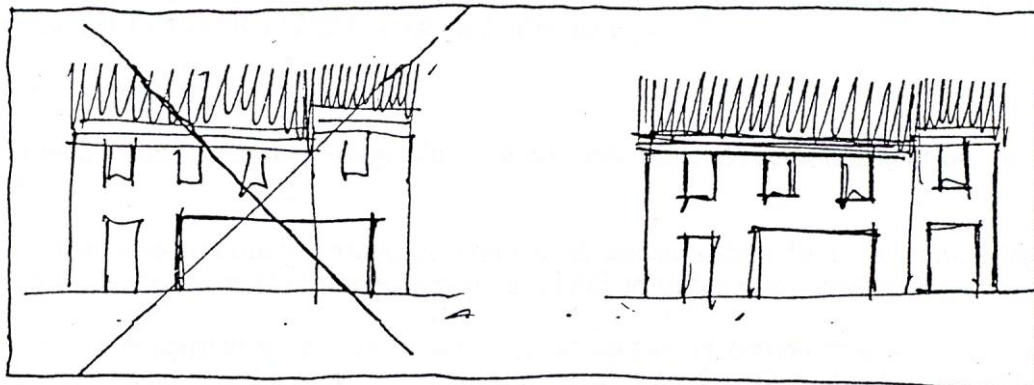
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnerie côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres.

#### 6 - Devantures commerciales

La hauteur de la devanture peut s'aligner sous l'appui des fenêtres du premier étage, sans modifier la proportion de celles-ci qui doivent avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

Les devantures en applique sont autorisées, leur épaisseur ne doit pas être supérieure à 0,40 mètre.

L'ouverture dans le mur de façade ne doit pas comprendre plus d'une unité de façade.



Les coffrets lumineux pour enseignes sont interdits.

#### 7 - Garages

La largeur des portes de garages est de 2,20 mètres au maximum.

## 8 - Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

D'une façon générale, toute démolition est interdite en zone UA. Sont particulièrement à conserver :

- Maison communale des Figons,
- Chapelle St Alexis aux Figons,
- Mairie annexe des Figons,
- Ancien hôpital et chapelle,
- Ecole des Jasses,
- Maison Fontlaure,
- Fontaine place de la mairie,
- Fontaine de la Caranque,
- Fontaine bd Léonce Artaud,
- Fontaine rue des Jasses,
- Fontaine du Grand Logis,
- Fontaine de la Placette,
- Lavoir de Fontvieille,
- Lavoir de la Garde,
- Les Goules de la rue du Portalet, de la rue Ste Catherine, de la rue des Plaideurs et de la rue de J.F Ollivier.

## 9 - Secteur point de vue

Secteur point de vue n°4 identifié au document graphique : les constructions situées dans le cône de vue doivent faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère et architecturale.

## **ARTICLE UA 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, bureaux et services: deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

2 - Toutefois, il n'est pas fixé de règle de stationnement en cas de création de commerce dans un volume existant ainsi qu'en cas d'aménagement d'un volume existant avec ou sans changement de destination autre que commerciale dans la limite de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Dans le cas d'un changement de destination hors commerciale concernant une surface supérieure à 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et aggravant les conditions de stationnement, les normes de stationnement ne s'appliquent qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

3 - Modalités d'application:

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

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou qu'il fait réaliser, lesdites places.

### ARTICLE UA 13 – Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être, conservées en état, entretenues et non imperméabilisées. Les arbres existants doivent être conservés.

2 - Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Alignements d'arbres à conserver : Seul le remplacement des sujets malades est autorisé, par des essences à feuilles caduques.
  - Rue des Jasses,
  - Boulevard Léonce Artaud.
- Arbres isolés :
  - 1 place Font Vieille,
  - 1 place de la Mairie,
  - 2 rue des plaideurs,
  - 1, en terrasse, angle rue du Portalet - traverse du Portalet.

Périmètre dans lequel les jardins existants sont à maintenir : Les modifications de jardins doivent être justifiées, les emplacements de stationnement ne doivent pas supprimer d'essences de haute tige (seuls les remplacements de sujets malades sont autorisés) et 50% du jardin au minimum doit être planté.

3 - Les espèces recommandées sont les suivantes : tilleuls cordata, micocouliers, catalpas, tulipiers de Virginie, cèdres du Liban, aulnes, saules, frênes, ormes, chênes blancs et verts, magnolia grandiflora, liquidambar, amandiers, noisetiers, fruitiers, sorbiers des oiseleurs, figuiers, néfliers.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

## Caractère de la zone UB

**La zone UB correspond au prolongement plus récent du centre ancien comprenant les secteurs autour du Mail et de la cave coopérative.**

Cette zone est affectée principalement à de l'habitat, à des activités de commerce et d'artisanat ou à des services et à des établissements qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies.

La zone est soumise au respect de gabarits d'implantation figurants au document graphique du PLU.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UB 2 sont interdites.

### ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Dans les constructions existantes et dans les gabarits d'implantation définis dans les documents graphiques sont admis :

- a) Les constructions à usage d'habitations, leurs dépendances, annexes.
- b) Les constructions à usage hôtelier.
- c) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- d) Les extensions des constructions à usage industriel sous réserve du respect des dispositions du 1.3 b ci-après.
- e) L'extension des constructions à usage d'entrepôts commerciaux sous réserve du respect des dispositions du 1.3 b ci-après.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- g) L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il ne subsiste plus de risques pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- h) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

- i) Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à condition qu'elles soient le complément naturel de l'habitation et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par établissement distinct.

1.2 - En dehors des gabarits d'implantation définis dans les documents graphiques sont admis :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions à usage de stationnement.
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- d) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public définies à l'article R.421-19 h du code de l'urbanisme.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public, définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UB 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UB 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les collecteurs publics d'évacuation prévus à cet effet.

Des aménagements ou ouvrages, à la charge exclusive du pétitionnaire, pourront être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

#### **ARTICLE UB 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement prévu sur le document graphique du PLU.

#### **ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sans objet.

#### **ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions doivent être édifiées conformément au document graphique du PLU avec une tolérance de 1 mètre de recul.

#### **ARTICLE UB 9 – Emprise au sol**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant/terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres et 11 mètres au faîtage, les dispositifs d'énergie renouvelable étant exclus.

#### **ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur**

##### 1 - Façades et ouvertures

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades, sont interdits. Ces différents appareillages et équipements ne devront pas être visibles depuis les voies publiques ni en co-visibilité.

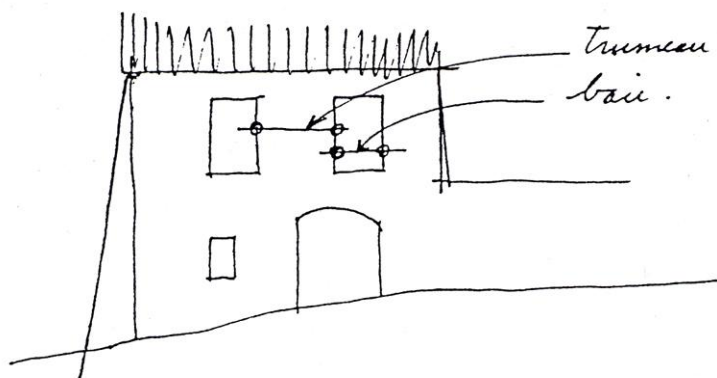
Les enduits repris en chaux hydraulique ou en chaux aérienne éteinte, trois couches, doivent être privilégiés. Ces enduits doivent être, de préférence, soit teintés dans la masse, soit badigeonnés de chaux, en deux couches. Les enduits plastiques et les enduits au ciment sont proscrits.

La finition des enduits doit être frottée fin, talochée ou regravée dit "à la Marseillaise". Les enduits jetés, au balai, écrasés, grossièrement talochés, dit rustique et à la tyrolienne sont proscrits.

Les murs peuvent, dans certains cas (remises, clôture, ancien rempart), rester en pierre apparente, dans ce cas, les joints doivent être garnis au mortier de chaux, arasés avec la pierre, type enduit à "pierre-vue".

Les menuiseries doivent être de proportions rectangulaires pour les travées courantes, toujours plus hautes que larges.

Composition des percements: les trumeaux doivent être plus larges que les baies.



Les portes de garage avec incorporation de hublots, les portes vernies ainsi que les portes métalliques apparentes, sont interdites.

Les contrevents doivent être en bois peint constitués d'éléments à lames à l'américaine ou pleins. Les volets doivent être ouvrants à la française. Les volets roulants sont interdits.

## 2 - Toitures

Les toitures doivent être inclinées dans le sens de la pente du terrain et ne doivent pas excéder une pente de 30%. Les toitures en pavillon ne sont acceptées qu'en retour de rue ou en arrêt d'un front bâti.

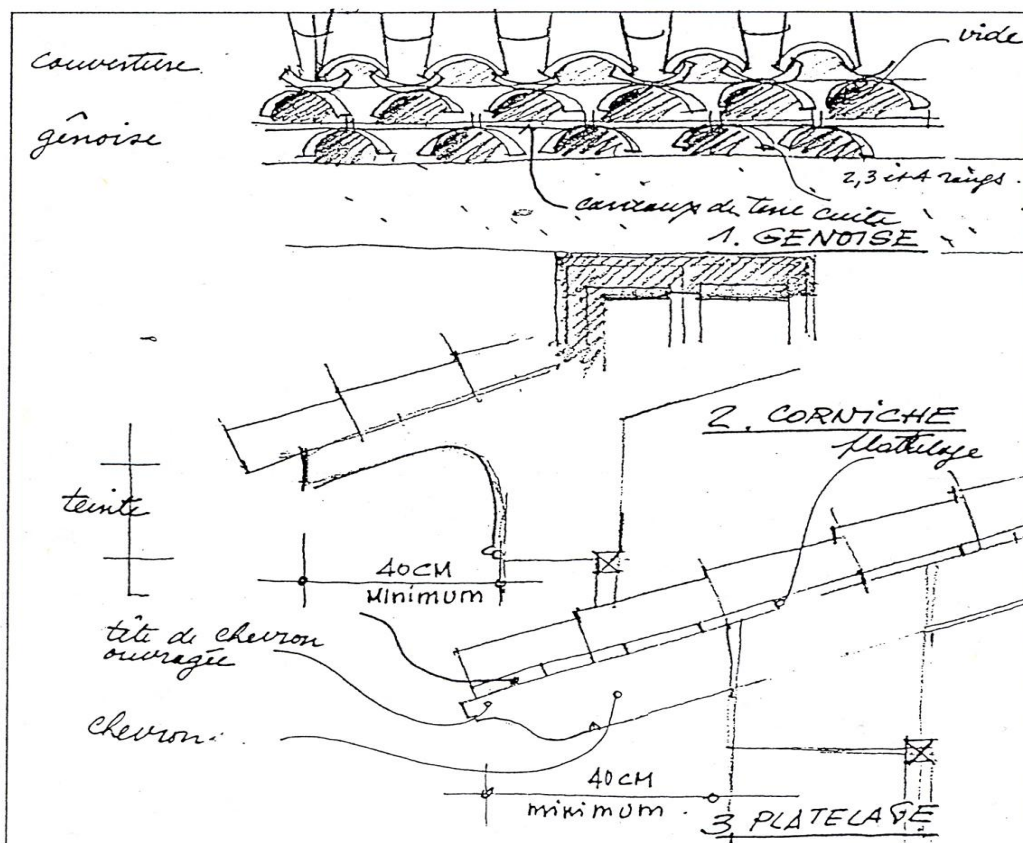
Cependant, les constructions ou rénovations de toitures doivent tendre à se confondre avec les toitures existantes, tant par le sens et la pente des toits, que par leur teinte et par les débords importants.

Les toitures sont constituées de tuiles de terre cuite, dites tuiles rondes, « couvrant et couvert », de teinte rose paille ou vieilles type Sylvacane.

Sont interdits :

- Les matériaux de type : les tuiles de ciment, les plaques en matériaux de synthèse, les bacs métalliques ;
- Les tuiles plates, mécaniques, romanes ;
- Le mélange de tuiles de teintes différentes.

Les toitures doivent toujours présenter, sur rue, un débord d'un minimum de 40 centimètres, non compris le débord de la tuile sablière. Ce débord doit se présenter soit en génoise creuse traditionnelle de tuiles en terre cuite rondes, de 2, 3 ou 4 rangs suivant le nombre de niveaux, soit en corniche, soit en débord de chevrons avec platelage, selon le style et l'ancienneté du bâtiment.



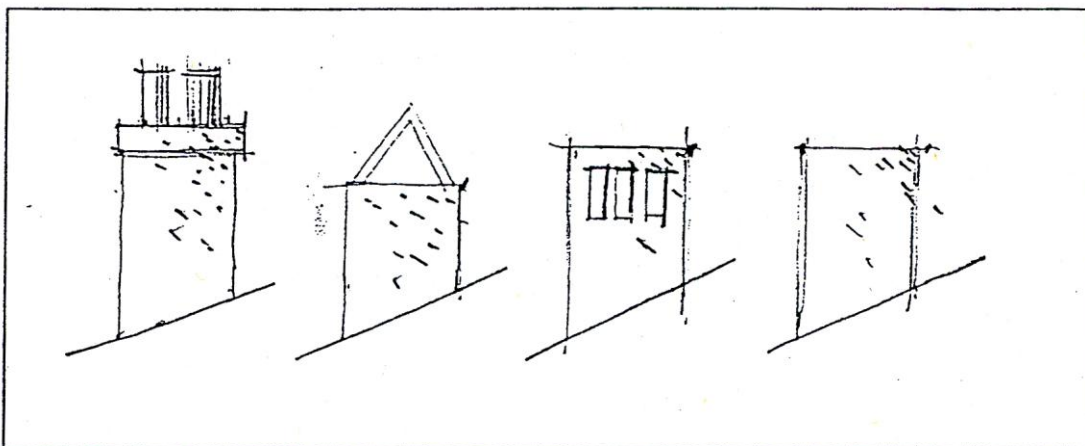
Les couvertures en terrasse sont interdites sur les constructions principales. Seule une partie encastrée est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que ces terrasses soient distantes de 2 mètres au minimum de l'égout de rive de la toiture, non visible de la rue ou des monuments.

Les gouttières ou chéneaux encastrés sont obligatoires sur rue et sur espace public.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit et ne pas être visibles depuis les voies publiques.

### 3 - Souches

Les souches de cheminée doivent être de formes simples, de nature et de traitement identique à la façade.



### 4 - Clôtures

Les murs de clôture sur rue ou espace public peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 1,80 mètre par rapport au terrain dominant existant avant travaux et doivent être recouverts d'une couverture.

Les murs séparatifs entre mitoyens peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 2,20 mètres par rapport au terrain existant le plus élevé avant travaux et doivent être recouverts d'une couvertine.

Les portails doivent être d'une hauteur identique au mur, de facture traditionnelle et de finition peinte.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

#### 5 - Murs de soutènement

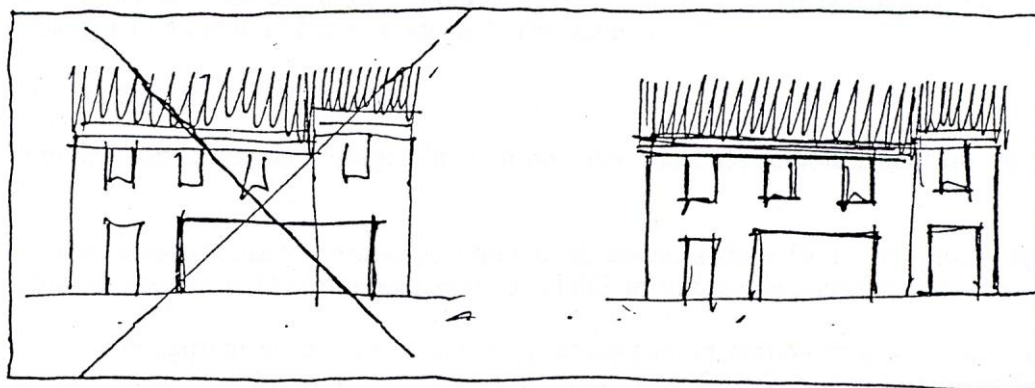
Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnerie côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres, ou en maçonnerie enduite, complétés de contreforts saillants en pierre ou aspect pierre tous les trois mètres environ, partiellement végétalisés entre les contreforts.

#### 6 - Devantures commerciales

La hauteur de la devanture peut s'aligner sous l'appui des fenêtres du premier étage, sans modifier la proportion de celles-ci qui doivent avoir une hauteur supérieure à leur largeur.

Les devantures en applique sont autorisées, leur épaisseur ne doit pas être supérieure à 0,40 mètre.

L'ouverture dans le mur de façade ne doit pas comprendre plus d'une unité de façade.



Les coffrets lumineux pour enseignes sont interdits.

#### **ARTICLE UB 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

##### **1 - Il est exigé :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, bureaux et services: deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.

Toutefois, il n'est pas fixé de règle de stationnement en cas de création de commerce dans un volume existant.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination hors commerciale et aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

##### **3 - Modalités d'application:**

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

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.
- à aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres de l'opération, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise, ou qu'il fait réaliser, lesdites places.

#### **ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres existants doivent être conservés.

2 - Les espèces recommandées sont les suivantes : tilleuls cordata, micocouliers, catalpas, tulipiers de Virginie, cèdres du Liban, aulnes, saules, frênes, ormes, chênes blancs et verts, magnolia grandiflora, liquidambar, amandiers, noisetiers, fruitiers, sorbiers des oiseleurs, figuiers, néfliers.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

## Caractère de la zone UC

La zone UC correspond à un secteur de renouvellement urbain pour la création de logements. Cette zone comprend la gendarmerie actuelle ainsi qu'un établissement de santé qui pourraient être transférés à proximité de la zone d'activités des Jalassières.

Cette zone comprend 2 sous-secteurs :

- **UC1** : pour le site de l'actuelle gendarmerie
- **UC2** : pour le site de la clinique

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UC 2 sont interdites.

### ARTICLE UC 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- Les constructions à usage d'habitations, leurs dépendances, annexes si elles respectent les conditions ci-après :
  - dans le cadre d'une opération d'aménagement des bâtiments existants ou dans le cadre de la reconstruction sur place des bâtiments existants, avec une emprise, une hauteur, une densité et une volumétrie au plus égales à celles initialement bâties.
  - Toute opération créant un programme de logements doit comporter au minimum 100% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UC1, et 50% de logements locatifs sociaux dans le sous-secteur UC2.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UC 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

## 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UC 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les collecteurs publics d'évacuation prévus à cet effet.

Des aménagements ou ouvrages, à la charge exclusive du pétitionnaire, pourront être imposés pour permettre un meilleur écoulement des eaux de ruissellement générées par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé

## **ARTICLE UC 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UC 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Soit en respectant un recul au moins égal à 4m de l'alignement des voies publiques ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **1 - Limites latérales :**

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments jointifs. Sinon les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à 4 mètres des limites séparatives latérales.

##### **2 - Fond de parcelle :**

Les constructions peuvent être implantées sur la limite séparative de fond de parcelle.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 – Emprise au sol**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une emprise au sol identique à celle qui était initialement utilisée.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 10 – Hauteur des constructions**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une hauteur au plus égale à celle qui était initialement bâtie, hors dispositifs d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE UC 11 – Aspect extérieur**

##### **1 - Façades et ouvertures**

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades, sont prohibés.

##### **2 - Toitures**

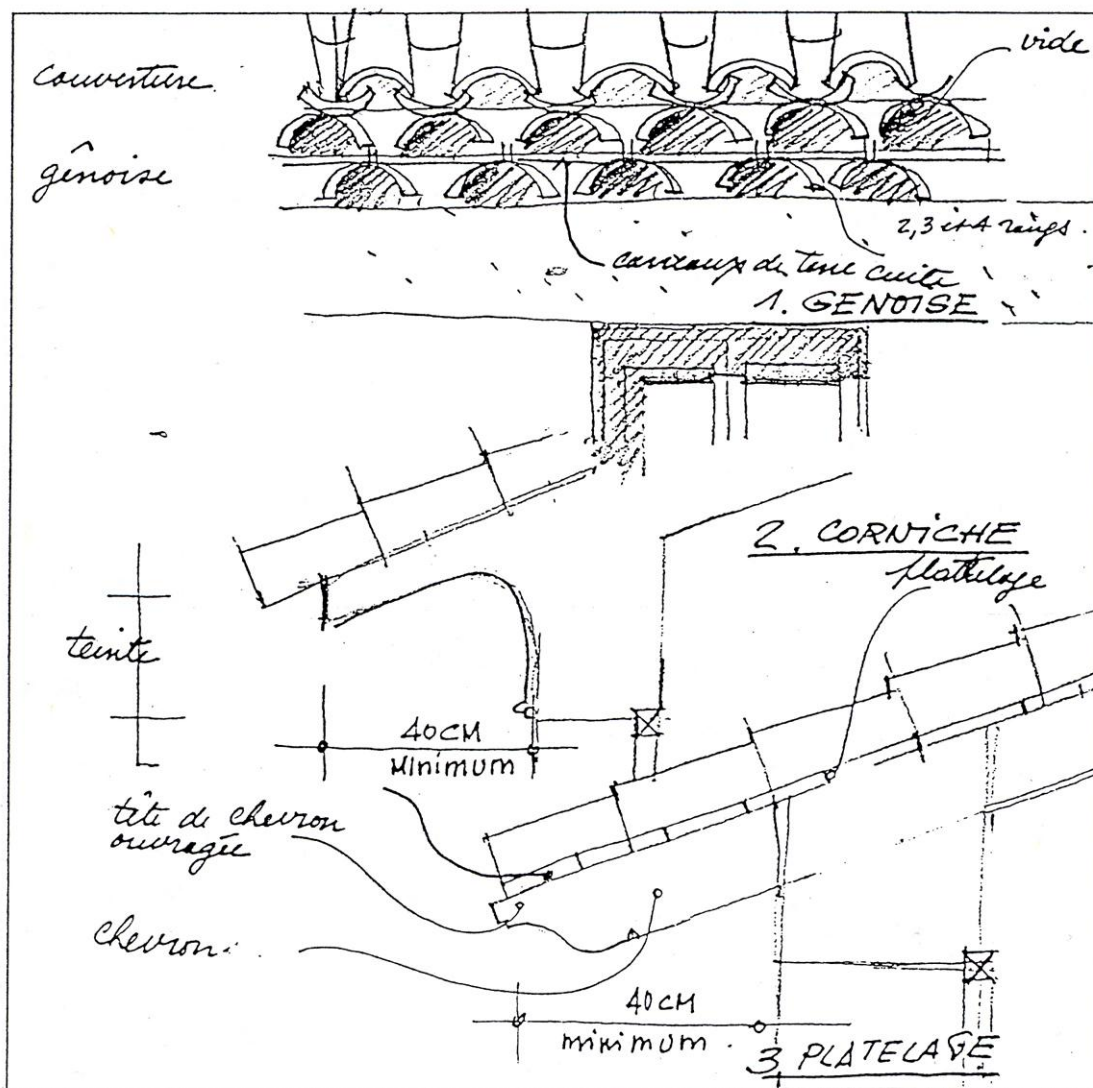
Les toitures sont constituées de tuiles de terre cuite, dites tuiles rondes, couvrant et couvert, de teinte rose paille ou vieilles type Sylvacane.

Sont interdits :

- Les matériaux de type : les tuiles de ciment, les plaques en matériaux de synthèse, les bacs métalliques;
- Les tuiles plates, mécaniques, romanes;
- Le mélange de tuiles de teintes différentes.

Les toitures doivent toujours présenter, sur rue, un débord d'un minimum de 40 centimètres, non compris le débord de la tuile sablière. Ce débord doit se présenter soit en génoise creuse traditionnelle de tuiles en terre cuite rondes,

de 2, 3 ou 4 rangs suivant le nombre de niveaux, soit en corniche, soit en débord de chevrons avec platelage, selon le style et l'ancienneté du bâtiment.



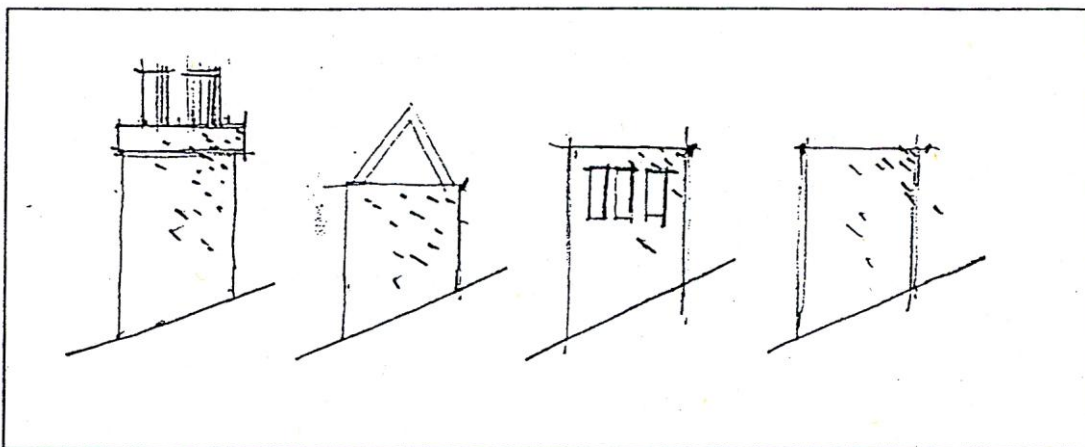
Les couvertures en terrasse sont interdites sur les constructions principales. Seule une partie encastrée est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que ces terrasses soient distantes de 2 mètres au minimum de l'égout de rive de la toiture, non visible de la rue ou des monuments.

Les gouttières ou chéneaux encastrés sont obligatoires sur rue et sur espace public.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques), ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

### 3 - Souches

Les souches de cheminée doivent être de formes simples, de nature et de traitement identique à la façade.



#### 4 - Clôtures

Les murs séparatifs entre mitoyens peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 2 mètres par rapport au terrain existant le plus élevé avant travaux.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

#### **ARTICLE UC 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

#### Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement.

#### **ARTICLE UC 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées. Les arbres existants doivent être conservés.

2 - Les espèces recommandées sont les suivantes : tilleuls cordata, micocouliers, catalpas, tulipiers de Virginie, cèdres du Liban, aulnes, saules, frênes, ormes, chênes blancs et verts, magnolia grandiflora, liquidambar, amandiers, noisetiers, fruitiers, sorbiers des oiseleurs, figuiers, néfliers.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

## Caractère de la zone UD

La zone UD correspond aux extensions les plus récentes du village, principalement sous forme de tissu pavillonnaire.

Cette zone comprend 7 sous-secteurs :

- **UD1** : zone urbaine qui a pour vocation d'optimiser le tissu urbain compte tenu de sa position centrale en termes de desserte et de proximité au regard des grands équipements. Elle favorise également la diversification des fonctions urbaines et la mixité de l'habitat.
- **UD2, UD3** : à vocation résidentiels, présentant un enjeu de densification modéré.
- **UD3p** : dont la construction est limitée en hauteur du fait de l'enjeu paysager du site.
- **UD3r** : dont la constructibilité est limitée en raison des risques liés au sol le long du chemin des Grappons.
- **UD4** : dont la vocation est de maintenir les proportions existantes du tissu urbain essentiellement composé de bâti pavillonnaire pour leur permettre d'évoluer raisonnablement au regard des éléments de desserte existants (réseaux et voirie) et des qualités paysagères ou à ne pas altérer.
- **UD5** : dont la construction est limitée du fait de l'enjeu paysager du site. La zone comprenant des jardins à protéger a vocation à rester un espace d'aération, ouvert en entrée de ville.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UD 2 sont interdites.

### ARTICLE UD 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Dans l'ensemble de la zone UD, excepté le secteur UD3r, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- b) Les constructions à usage d'habitations et leurs dépendances. Toute opération créant un programme de 12 logements ou plus, ou créant une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m<sup>2</sup> doit comporter un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.
- c) Les annexes des habitations, dans les limites imposées à l'article UD 9 du présent règlement.
- d) L'extension des constructions existantes, dans les conditions fixées par les autres articles.
- e) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- f) L'extension des constructions à usage industriel à condition qu'il ne subsiste plus de risques pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- g) L'extension des constructions à usage d'entrepôts commerciaux à condition qu'il ne subsiste plus de risques pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- h) Les constructions à usage de stationnement.
- i) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- j) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.
- k) Les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme.

- l) Les abris de jardins sur les terrains classés en terrains cultivés à protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.
- m) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- n) L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il ne subsiste plus de risques pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- o) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19k et R.421-23f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

2 - De manière cumulative, sont autorisés sous conditions au sein des sous-secteurs UD1, UD2, UD3, UD3p et UD5 seulement :

Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat, à condition qu'elles ne constituent pas une nuisance à la vocation d'habitat de la zone et à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> par établissement distinct.

3 - Dans le secteur UD3r, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions, équipements et ouvrages techniques visant à réduire les désordres qui se sont manifestés.
- b) A l'exception d'une zone non aedificandi délimitée par un recul de 5 mètres au droit de la partie haute de la falaise et par un recul d'un mètre au pied de la falaise sont admis : les constructions à usage d'habitation, les travaux confortatifs, la transformation et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, leurs dépendances, annexes et piscines, sous réserves des prescriptions suivantes :

Prescriptions supplémentaires :

- les piscines seront implantées à une distance minimale de cinq mètres du bord de la falaise, et à trois mètres minimum du pied de la falaise, posées sur fond de forme de 0,4 mètres minimum de cailloutis compactés, dallages en autobloquant non cimentés,
- les constructions de taille inférieure ou égale à 20 m<sup>2</sup> devront être réalisées avec des fondations sur micropieux, dont la fiche possède une longueur supérieure à 12 m afin de garantir des liaisons avec le sol,
- les constructions supérieures à 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher pourront être autorisées sous réserves d'une attestation d'un bureau de contrôleur technique mentionné à l'article L.111-23 du code de la construction validant au stade de la conception, une étude spécifique définissant avec précision les caractéristiques des fondations à réaliser.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UD 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.



Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

## 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### De plus, dans les sous-secteurs UD1, UD2, UD3, UD3p, UD3r et UD5 :

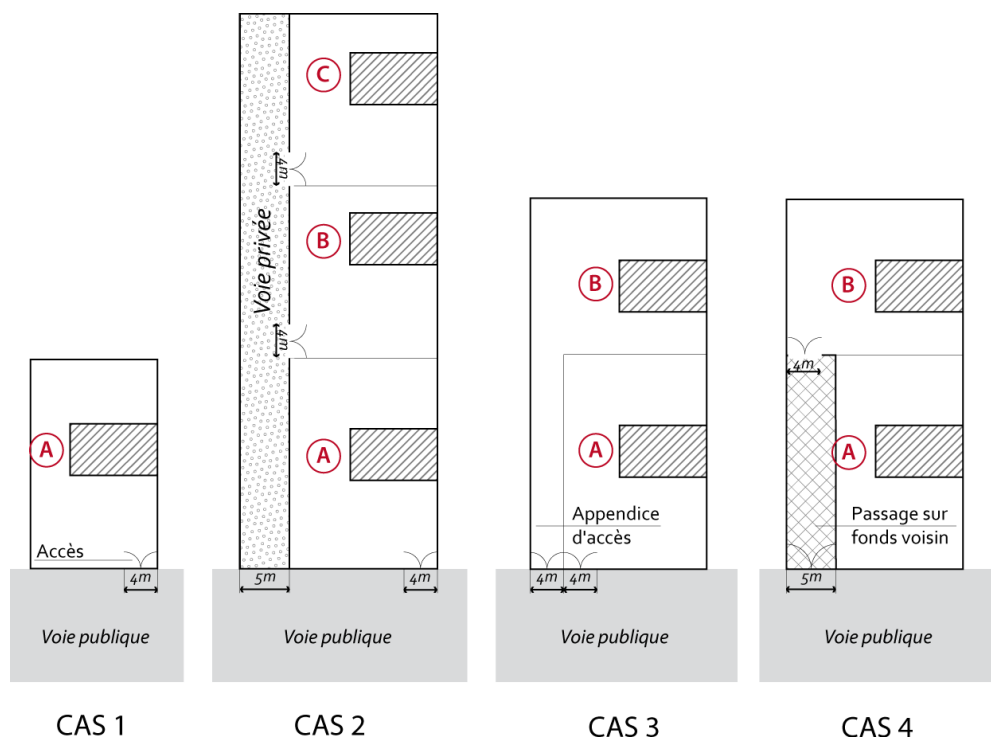
Dans les lotissements et groupes d'habitations, les voies de desserte principales doivent avoir une plateforme de :

- 5 mètres au minimum lorsqu'il y a plus de 4 lots,
- 4 mètres au minimum lorsqu'il y a 4 lots et moins.

### De plus, dans le sous-secteur UD4 :

On distingue :

- l'accès direct sur une voie publique ou privée (cas 1 et 2)
- le passage sur fonds voisin est considéré comme une voie de desserte dès lors qu'il dessert une construction sur l'arrière (cas 4)
- dans le cas de 1 construction réalisée en double front, la largeur de cette voie est de 4 mètres. (cas 3)
- dans le cas de 2 constructions réalisées en double front, la largeur de cette voie est de 5 mètres. (cas 2)



## ARTICLE UD 4 – Desserte par les réseaux

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales provenant des toitures de toute construction et des surfaces imperméabilisées doivent être conduites dans les collecteurs publics d'évacuation prévus à cet effet. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## ARTICLE UD 5 – Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

## ARTICLE UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Dans le cas contraire, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement ou de l'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale au moins égale à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

### 1 - Les constructions (autres que les annexes) peuvent être édifiées contre la limite séparative :

- a) lorsque la nouvelle construction s'adosse à une construction déjà existante ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté.
- b) lorsque les propriétaires voisins édifient dans le même temps des constructions jointives.
- c) lorsque, de manière cumulative :
  - dans une bande de 3 mètres à compter de la limite parcellaire, la hauteur du bâtiment mesurée à partir du sol existant avant travaux jusqu'au faîtage n'excède pas 3,5 mètres.
  - la longueur totale, annexes comprises, sur la limite séparative n'excède pas 10 mètres.

### 2 - Si les constructions (autres que les annexes) ne sont pas implantées en limite séparative, alors :

Dans les sous-secteurs UD<sub>1</sub>, UD<sub>2</sub>, UD<sub>3</sub>, UD<sub>3p</sub>, UD<sub>3r</sub> et UD<sub>5</sub> : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres;

Dans le sous-secteur UD<sub>4</sub> la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 4 mètres

3 - Cas des annexes : elles peuvent être implantées soit en limite séparative, sur une longueur maximale de 6 mètres, soit à 2 mètres de ces limites.

4 - Cas des piscines : la distance comptée de tout point du bord du bassin jusqu'à la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Des adaptations sont possibles pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE UD 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance d'au moins 4 mètres est imposée entre deux bâtiments non contigus.

## ARTICLE UD 9 – Emprise au sol

1 - L'emprise au sol de toutes constructions, annexes et dépendances comprises excepté les piscines, ne doit pas dépasser :

- 25% en zone UD<sub>1</sub>
- 20% en zone UD<sub>2</sub>

- 15% en zone UD3
- 15% en zone UD3p
- 15% en sous-secteur UD3r
- 7,5% en zone UD4
- 20% en zone UD5

2 - L'emprise au sol totale des annexes de la construction principale ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> (piscine non comprise).

Dans les secteurs concernés par les terrains cultivés à protéger (article L.151-23), les abris de jardin autorisés à l'article UD13 ne doivent pas avoir une emprise au sol supérieure à 20m<sup>2</sup> par terrain.

#### **ARTICLE UD 10 – Hauteur des constructions**

1 - Dans les secteurs UD1, UD2, UD3, UD3r et UD4 (excepté UD3p et UD5), la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant/terrain naturel avant travaux jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 7 mètres et 8,50 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UD3p, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant/terrain naturel avant travaux, est limitée à 3,50 mètres à l'égout et 5 mètres au faîtage.

Dans le sous-secteur UD5, la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol existant/terrain naturel avant travaux, est limitée à 3,50 mètres à l'égout et 4,50 mètres au faîtage.

Tout affouillement d'une profondeur supérieure à 1m20 devra faire l'objet d'un comblement jusqu'au niveau du sol existant/terrain naturel sauf devant l'entrée du garage.

Dans une bande de 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la hauteur des annexes ne doit pas dépasser 3,50 mètres de hauteur au faîtage.

Cette limite ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Il en est de même dans les lotissements disposant d'un règlement spécifique.

Les hauteurs maximales des constructions n'incluent pas les dispositifs d'énergies renouvelables.

2 - Rappel : l'article UD 7.1.c. édicte des limitations de hauteur pour les bâtiments implantés en limite séparative.

#### **ARTICLE UD 11 – Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

##### 1 - Les volumes

Les toitures principales doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau; en aucun cas, les pignons sont présentés vers l'aval.

##### 2 - Façades et ouvertures

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades, sont interdits.

Les enduits sont peints ou teintés dans la masse. L'emploi de la chaux grasse est conseillé.

Les finitions d'enduits autorisés : enduits dressés, brossés, frottés, grattés.

Les ouvertures doivent être rectangulaires verticalement, ou carrées pour les petites ouvertures. Les fenêtres, portes-fenêtres et portes doivent être toujours distantes de plus de 1 mètre de l'angle saillant de la maçonnerie.

Les portes de garage avec incorporation de hublots, les portes vernies ainsi que les portes métalliques apparentes non peintes sont interdites.

### 3 - Toitures

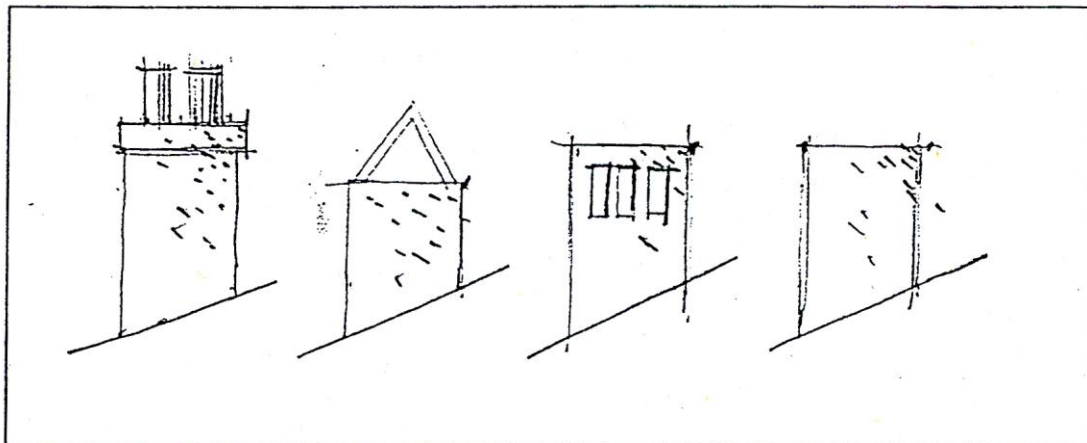
Les toitures doivent être inclinées dans le sens de la pente du terrain et ne doivent pas excéder une pente de 30%.

Les toitures sont constituées de tuiles de terre cuite. Si la tuile romane est utilisée, la saillie du toit doit être traitée en génoise.

Les couvertures en terrasse sont interdites sur les constructions principales. Seule une partie encastrée est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que ces terrasses soient distantes de 2 mètres au minimum de l'égout de rive de la toiture.

### 4 - Souches

Les souches de cheminée doivent être de formes simples, de nature et de traitement identique à la façade.



### 5 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple.

Les portails doivent être d'une hauteur maximale identique à celle de la clôture.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

A l'alignement :

Des murs en maçonnerie enduite, de préférence complétés de contreforts saillants en pierre tous les trois mètres environ et partiellement végétalisés entre les contreforts, peuvent être édifiés sur une hauteur de 2 mètres au maximum.

Dans le cas contraire, la hauteur bâtie ne pourra excéder 0,40 mètre, le reste étant établi en grillage sur une hauteur totale (mur et grillage) de 2 mètres au maximum.

En limite séparative :

Les murs séparatifs entre mitoyens peuvent être réalisés avec une hauteur maximum de 2,20 mètres par rapport au terrain existant le plus élevé avant travaux.

### 6 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnerie côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres.

### 7 - Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

Constructions et ouvrages à conserver :

- Deux constructions aux Logissons, sur parcelles situées de part et d'autre de la RD543, à l'intersection de la RD543, de l'avenue du Général de Gaulle et de la voie Aurélienne.
- Fontaine des Condamines, rue d'Aix
- Fontaine avenue du Père Sylvain Giraud
- Lavoir rue des Marseillais
- La Vierge des Logissons
- Transformateur EDF
- Les calvaires
- Ruine de l'église St Julien et cimetière
- Le lavoir des Figons

#### 8 - Secteur point de vue

- Secteur point de vue n°2 : Les constructions situées dans le cône de vue doivent faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère afin de préserver des vues sur la plaine d'Eguilles.
- Secteur point de vue n°3 : Les constructions situées dans le cône de vue doivent faire l'objet d'une étude d'insertion paysagère, en particulier sur les hauteurs, afin de préserver des vues sur Pierredon.

### **ARTICLE UD 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

#### **1 - Il est exigé :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement (cas général,) une place de stationnement par logement social conventionné.
- Pour les constructions à usage hôtelier : une place de stationnement par chambre.
- Pour les hôtels-restaurants : 0,5 place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les établissements hospitaliers et les cliniques : une place de stationnement pour 4 lits
- Pour les constructions à usage de bureaux et services : deux places pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales : deux places jusqu'à 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou fraction 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les établissements d'enseignement :
  - Etablissements du 1er degré : 1 emplacement par classe.
  - Etablissements du 2ème degré : 2 emplacements par classe.En outre, il est exigé 15 m<sup>2</sup> de surface de stationnement pour les deux roues, par classe.
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.
- Pour la création de salles de réunions et de spectacles une place pour 8 places de capacité d'accueil. Ces espaces peuvent être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

En ce qui concerne cette dernière, la place fait obligatoirement les dimensions minimales suivantes: 2,50 mètres de largeur et 5,00 mètres de longueur.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

### **ARTICLE UD 13 – Espaces libres et plantations**

Les terrains classés en terrains cultivés à protéger en application de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme sont inconstructibles à l'exception des abris de jardins nécessaires à l'exploitation des parcelles.

1 - Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées à l'exception des traitements minéraux; elles doivent comporter, au minimum, un arbre de haute taille à l'âge adulte par 100 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, les espaces verts, en pleine terre, doivent représenter :

- 55% de la surface du terrain au minimum en zone UD1
- 60% de la surface du terrain au minimum en zone UD2
- 65% de la surface du terrain au minimum en zone UD3
- 72,5% de la surface du terrain au minimum en zone UD4
- 60% de la surface du terrain au minimum en zone UD5

Il est déconseillé les traitements de sols suivants : enrobé ou asphalte de couleur, pavage en blocs ciment, dallage en carrelage ciment, sols peints.

Dans les lotissements et groupes d'habitations supérieurs à 5 constructions à usage d'habitation, il doit être aménagé 10% de la surface totale de l'opération en espace commun (hors voiries et trottoirs) non fragmenté.

Les arbres existants doivent être conservés. Cependant, dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

2 - Les clôtures, hors murs, doivent être doublées d'une haie végétale.

3 - Les espèces recommandées sont les suivantes : tilleuls cordata, micocouliers, catalpas, tulipiers de Virginie, cèdres du Liban, aulnes, saules, frênes, ormes, chênes blancs et verts, magnolia grandiflora, liquidambar, amandiers, noisetiers, fruitiers, sorbiers des oiseleurs, figuiers, néfliers.

4 - Les terrains classés en "plantations à réaliser" doivent être plantés.

5 - Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Alignements d'arbres à conserver : Seul le remplacement des sujets malades est autorisé, par des essences à feuilles caduques.
  - RD18 : rue d'Aix et rue de la Source
  - Allée des Figons
  - Chemin de la Bosque

Périmètre dans lequel les jardins existants sont à maintenir : Les modifications de jardins doivent être justifiées, les emplacements de stationnement ne doivent pas supprimer d'essences de haute tige (seuls les remplacements de sujets malades sont autorisés) et 50% du jardin au minimum doit être planté.



# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

## Caractère de la zone UE

**La zone UE correspond au pôle d'équipements publics et d'intérêt collectif situé à l'ouest du centre-village.**

Cette zone est réservée aux équipements liés à la culture, aux sports, à la formation, aux loisirs, aux services publics ou d'intérêt collectif.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UE 2 sont interdites.

### ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les constructions à usage d'équipements collectifs liés à la culture, aux sports, à la formation et aux loisirs.
- c) Les constructions à usage d'habitations à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement et le gardiennage des équipements autorisés dans la zone.
- d) Les constructions et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- e) Les aires de jeux et de sports ouvertes au public définies à l'article R.421 19 h du code de l'urbanisme,
- f) Les aires de stationnement ouvertes au public définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.
- g) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

## 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UE 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE UE 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

#### **ARTICLE UE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 8 mètres.

#### **ARTICLE UE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UE 9 – Emprise au sol**

Non règlementé.

#### **ARTICLE UE 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 8 mètres, et 10 mètres au faîtage du toit, les dispositifs d'énergie renouvelable étant exclus.

#### **ARTICLE UE 11 – Aspect extérieur**

##### 1 - Volume

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions édifiées dans la zone doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés.

##### 2 - Toitures

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, les capteurs solaires ne devront pas être visibles des voies publiques.

##### 4 - Clôtures

Seules sont autorisées les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal, sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 1 mètre.

##### 5 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnée côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres.

#### **ARTICLE UE 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

##### **1 - Il est exigé :**

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.

- Pour la création de salles de réunions et de spectacles ou bien d'installations sportives, une place pour 10 places de capacité d'accueil. Ces espaces peuvent être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Pour les établissements d'enseignement pour adultes : 1 emplacement pour 10 personnes.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

#### **ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les clôtures sur voie, hors mur, doivent être doublées d'une haie végétale.

2 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

3 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

## Caractère de la zone UF

La zone UF correspond à une zone d'aménagement mixte au sein de la zone d'activités des Jalassières.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UF 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UF 2 sont interdites

### ARTICLE UF 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les opérations d'ensemble à vocation mixte pour l'habitat, les commerces, les bureaux et les services dont l'activité est compatible avec l'habitat, ainsi que équipements d'intérêt collectif, sous réserve :

- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles,
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- de l'affectation d'un minimum de 50% des futurs programmes de logements (en nombre de logements ou en surface de plancher) à des logements sociaux,
- les constructions à destination de commerces et services admises dans le cadre de ces opérations d'ensemble ne doivent pas présenter une surface de plancher supérieure à 980 m<sup>2</sup> par établissement distinct,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UF 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A l'exception des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières, les accès nouveaux sur la RD10 seront interdits.

## 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE UF 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Les eaux usées industrielles doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigée. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE UF 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE UF 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en respectant un recul imposé de 50 mètres calculé depuis l'axe de la RD10.

Cette restriction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ; aux services publics et d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UF 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UF 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE UF 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50% de la surface des terrains.

#### **ARTICLE UF 10 – Hauteur des constructions**

Pour les constructions à vocation d'habitation : la hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout du toit et 8,5 mètres au faîtage.

Les toitures terrasses sont interdites.

Pour les autres constructions : la hauteur des constructions mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 8 mètres à l'égout du toit et 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de toitures terrasses, la hauteur maximale est limitée à 8 mètres en tout point du toit du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

Exceptions : les équipements publics et collectifs ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximum.

#### **ARTICLE UF 11 – Aspect extérieur**

##### 1 - Généralités

Les constructions édifiées sur chaque terrain doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés. Il est recommandé d'effectuer une étude de coloration et de lettrage.

Toutes les fonctions de ventilation et climatisation doivent être traitées.

##### 2 - Façades et ouvertures

On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits est interdit.

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades sont prohibés.

Les enduits sont peints ou teintés dans la masse. L'emploi de la chaux grasse est conseillé.

Les finitions d'enduits autorisés : enduits dressés, brossés, frottés, grattés.

Les ouvertures doivent être rectangulaires verticalement, ou carrées pour les petites ouvertures.

Les portes de garage avec incorporation de hublots sont interdites.

##### 3 - Couvertures - souches de cheminées

Les couvertures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type à l'exclusion des tôles ondulées ou fibrociment coloré ou pas. Les couvertures pourront être constituées de tuiles de terre cuite.

La toiture terrasse n'est pas admise pour les constructions à vocation d'habitation, elle est admise pour les autres types de constructions. Dans ce cas, la teinte de l'étanchéité est gris clair. Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère doivent être traités.

Excepté pour les toitures terrasses, la pente des toits ne devra pas dépasser 30%.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

#### 4 - Logo, raison sociale et publicité des entreprises

Les logos ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci, leur nombre ne peut excéder 2 et leur emprise est fixée à 3% par rapport à la surface de la façade concernée avec un minimum autorisé de 2 m<sup>2</sup> et un maximum de 15 m<sup>2</sup>. Les néons sont interdits.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le terrain, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

#### 5 - Clôtures

Lorsqu'une clôture est édiflée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à mailles carrées soudées.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

Une hauteur de clôture inférieure à 1,20 mètre ou supérieure à 1,70 mètre doit être privilégiée. Cependant, dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise en cas de nécessité de protection justifiée.

#### 6 - Accès - Portails

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édiflés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

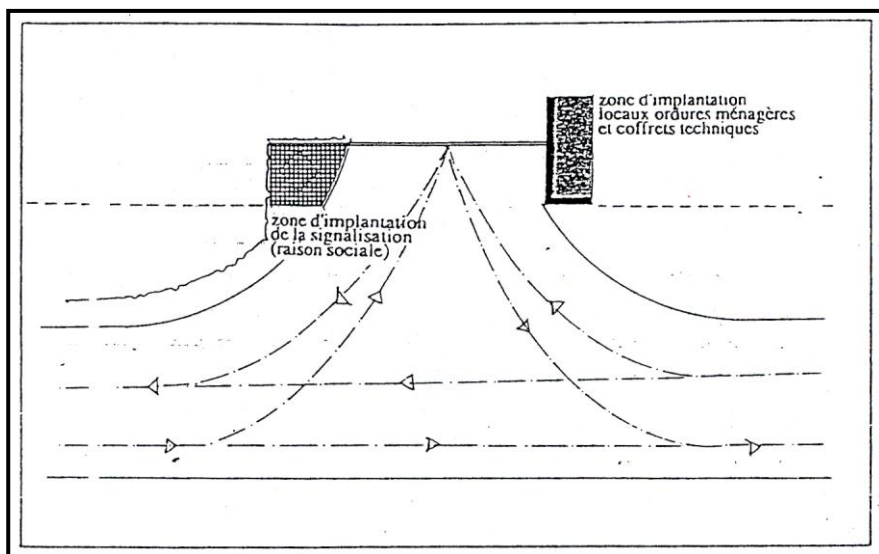
Si les accès sont jumelés, ils doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (compteurs, raccordements, sigles, boîtes aux lettres, ...) doit être particulièrement soignée.

Dans tous les cas le traitement des fonctions techniques doit s'accorder avec les constructions réalisées sur le terrain. De même, l'entrée du lot doit s'harmoniser avec l'aménagement des parties publiques attenantes.

#### 7 - Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals

Il doit être réalisé en limite de lot ou à l'entrée et, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu depuis les voies ouvertes à la circulation générale.

Traitement recommandé:





## ARTICLE UF 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

1- Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement. Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-35 du code de l'urbanisme).
- Dans les opérations d'ensemble, il est exigé, en plus, 1 place par lot sur les parties communes. En ce qui concerne cette dernière, la place fait obligatoirement les dimensions minimales suivantes: 2,50 mètres de largeur et 5,00 mètres de longueur.
- Pour les constructions à usage d'activités commerciales, bureaux et services : deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les restaurants : une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

## ARTICLE UF 13 – Espaces libres et plantations

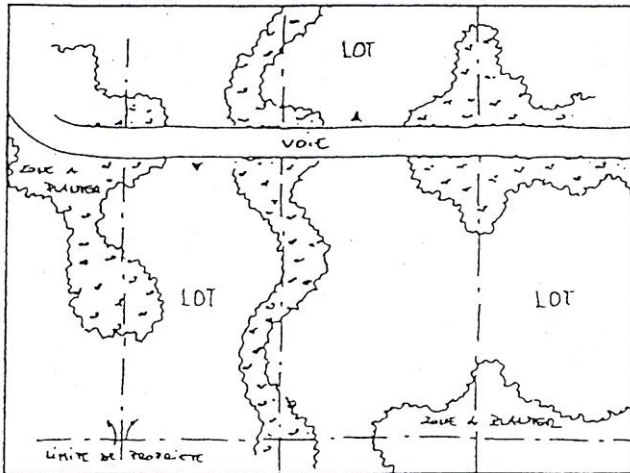
1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées à l'exception des traitements minéraux; elles doivent comporter, au minimum, un arbre de haute taille à l'âge adulte par 100 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, les espaces verts, en pleine terre, doivent représenter 10% de la surface du terrain au minimum.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

3 - Les clôtures sur voie doivent être doublées d'une haie végétale de 2 mètre de hauteur maximum.

4 – Des écrans végétaux doivent être constitués entre la RD10 et les aménagements prévus dans la zone. Les végétaux choisis pour constituer ces écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide. Ces écrans végétaux ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

5 - Les plantations doivent aussi avoir pour effet d'atténuer la lecture du maillage des lots.



6 - Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive.

7 - Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 10 et de la RD18, elles doivent être reportées en arrière des constructions.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UT

## Caractère de la zone UT

**La zone UT est un secteur à vocation d'activités liées au tourisme et aux loisirs, hôtellerie et para-hôtellerie, restauration, résidence de loisirs à gestion hôtelière, salle de spectacles, salle de conférences, salle de fêtes, et équipements liés, logements**

Dans ce secteur, à l'exception des constructions à usage d'équipements collectifs, n'est autorisé que la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants avec une emprise et une volumétrie au plus égales à celles initialement bâties.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UT 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UT 2 sont interdites.

### ARTICLE UT 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- b) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- c) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R421-19 k et R 421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

#### 2 - Dans le cadre de la reconstruction sur place ou de l'aménagement de bâtiments existants avec une emprise et une volumétrie au plus égales à celles initialement bâties, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage hôtelier, para-hôtelier et de restauration, ainsi que leurs annexes.
- b) Les logements de fonction.
- c) Les aires de stationnement ouvertes au public et définies aux articles R 421-19 j et R 421-23 e du code de l'urbanisme.
- d) La création de logements dans la volumétrie existante sous réserve de réaliser une opération créant un programme de 12 logements ou plus, comportant un minimum de 30% (en nombre ou en surface de plancher) de logements locatifs sociaux.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UT 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UT 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

#### **ARTICLE UT 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être identique à celle qui était initialement utilisée. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

#### **ARTICLE UT 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être identique à celle qui était initialement utilisée. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

#### **ARTICLE UT 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété doit être identique à celle qui était initialement utilisée. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

#### **ARTICLE UT 9 – Emprise au sol**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une emprise au sol identique à celle qui était initialement utilisée. Cette disposition n'est pas applicable aux équipements publics.

#### **ARTICLE UT 10 – Hauteur des constructions**

Dans le cadre de la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants, les constructions sont maintenues dans une hauteur au plus égale à celle qui était initialement bâtie, hors dispositifs d'énergie renouvelable.

#### **ARTICLE UT 11 – Aspect extérieur**

##### 1 - Volume

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

##### 2 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres. Seules sont autorisés les clôtures grillagées transparentes sans aucune partie maçonnée autre qu'un mur bahut dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.

### 3 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnerie côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres.

### **ARTICLE UT 12 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les hôtels-restaurants, résidences hôtelière : 0,5 place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour la création de salles de réunions et de spectacles ou bien d'installations sportives, une place pour 10 places de capacité d'accueil. Ces espaces peuvent être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

2 - Dans le cas de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

### **ARTICLE UT 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les clôtures sur voie, hors mur, doivent être doublées d'une haie végétale.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

## Caractère de la zone UX

**La zone UX est une zone réservée aux activités commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales non nuisantes.**

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE UX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article UX 2 sont interdites.

Sont notamment interdits : les travaux, installations et aménagements définis à l'article R.421-19 -d (parc résidentiel de loisirs), à l'article R.421-19-g (pratique des sports ou motorisés) à l'article R.421-19-h (parc d'attraction, aire de jeux aire de sport, les résidences de tourisme, résidences de services et résidences hôtelières ainsi que toute nouvelle construction dans les zones inondables définies au document graphique.

### ARTICLE UX 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs logements de fonction.
- b) Les constructions à usage hôtelier.
- c) Les constructions à usage de commerce et d'artisanat, d'une surface de plancher inférieure à 990 m<sup>2</sup>.
- d) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- e) Les constructions à usage industriel.
- f) Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- g) Les constructions à usage de stationnement.
- h) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- i) Les aires de stationnement ouvertes au public, définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.
- j) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- k) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone. En aucun cas ces constructions sont dissociées du bâtiment destiné à l'activité. Elles sont réalisées simultanément ou postérieurement au bâtiment accueillant

l'activité, et sans jamais dépasser 20% de la surface de plancher de la construction totale. Dans tous les cas, la surface de plancher cumulée du logement de fonction et/ou de gardiennage, doit être inférieure à 80m².

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE UX 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A l'exception des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières, les accès nouveaux sur la RD10 seront interdits.

#### 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE UX 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Les eaux usées industrielles doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un prétraitement approprié.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.



Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigée. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

#### **ARTICLE UX 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres des rives du ruisseau du Valladet. Cette règle ne s'applique pas à la modification des constructions existantes, si les modifications respectent les distances préexistantes.

Cas de la zone UX bordant la RD 10 : en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 50 mètres comptée à partir de l'axe de la RD 10.

Cette restriction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE UX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Exception : sur des terrains de superficie maximale de 2000 m<sup>2</sup>, le bâtiment peut être construit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),

#### **ARTICLE UX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE UX 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface des terrains.

#### **ARTICLE UX 10 – Hauteur des constructions**

1 - Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau du faitage ou au sommet de l'acrotère.

## 2 - Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable, qui ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

## ARTICLE UX 11 – Aspect extérieur

### 1 - Généralités

Les constructions édifiées sur chaque terrain doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés. Il est recommandé d'effectuer une étude de coloration et de lettrage.

Toutes les fonctions de ventilation et climatisation doivent être traitées.

### 2 - Façades

On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits est interdit. Le bardage métallique est interdit dans une bande de 20 mètres en limite de la zone agricole A.

Lorsque le bardage métallique ou béton est utilisé il doit y avoir une prédominance horizontale.

Il est déconseillé l'usage du verre réfléchissant ou teinté sur de grandes surfaces.

### 3 - Logements de fonction

Les locaux à usage d'habitation liés aux activités et les extensions éventuelles doivent être accolés à la construction principale en un ensemble cohérent et traité avec le même soin. En aucun cas, le logement de fonction ne doit donner un caractère domestique au bâtiment principal.

### 4 - Couvertures - souches de cheminées

Les couvertures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type à l'exclusion des tôles ondulées ou fibrociment coloré ou pas.

Sauf dans une bande de 20 mètres en limite de la zone agricole A où les couvertures en tuile de terre cuite sont imposées, la toiture terrasse est admise. Dans ce cas la teinte de l'étanchéité est gris clair. Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère doivent être traités.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

### 5 - Logo, raison sociale et publicité des entreprises

Les logos ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci, leur nombre ne peut excéder 2 et leur emprise est fixée à 3% par rapport à la surface de la façade concernée avec un minimum autorisé de 2 m<sup>2</sup> et un maximum de 15 m<sup>2</sup>. Les néons sont interdits.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le terrain, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

### 6 - Clôtures

Lorsqu'une clôture est édictée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à mailles carrées soudées.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

Une hauteur de clôture inférieure à 1,20 mètre ou supérieure à 1,70 mètre doit être privilégiée. Cependant, dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise en cas de nécessité de protection justifiée.

## 7 - Accès - Portails

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édifiés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

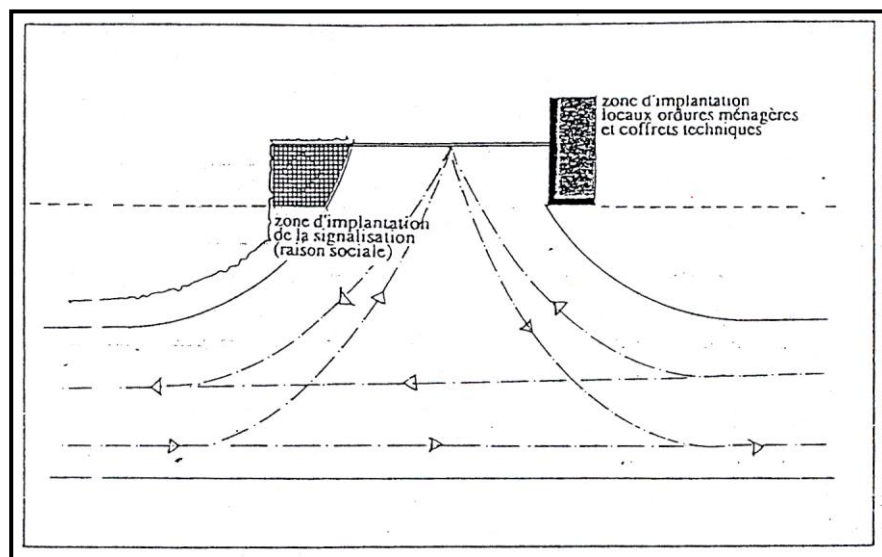
Si les accès sont jumelés, ils doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (compteurs, raccordements, sigles, boîtes aux lettres, ...) doit être particulièrement soignée.

Dans tous les cas le traitement des fonctions techniques doit s'accorder avec les constructions réalisées sur le terrain. De même, l'entrée du lot doit s'harmoniser avec l'aménagement des parties publiques attenantes.

## 8 - Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals

Il doit être réalisé en limite de lot ou à l'entrée et, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu depuis les voies ouvertes à la circulation générale.

Traitement recommandé :



## ARTICLE UX 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

### 1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, bureaux et services: deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les entrepôts, 1 place de véhicule léger et 1 place de véhicule lourd pour 160 m<sup>2</sup> d'entreposage.
- Pour les hôtels-restaurants : 0,5 place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour la création de salles de réunions et de spectacles une place pour 10 places de capacité d'accueil. Ces espaces peuvent être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

- Pour les logements de fonction : 2 emplacements par logement.
- Pour les autres activités : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 (un) emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

### ARTICLE UX 13 – Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés. Dans tous les cas, les espaces verts, en pleine terre, doivent représenter 10% de la surface du terrain au minimum.

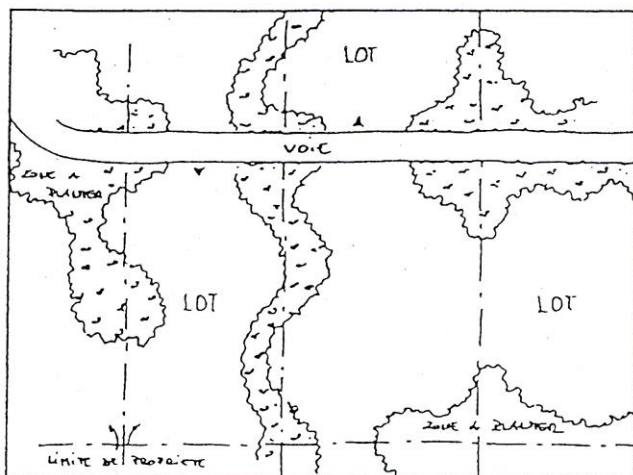
2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

3 - Les clôtures sur voie doivent être doublées d'une haie végétale de 2 mètres de hauteur maximum.

4 - Des plantations d'arbres à haute tige peuvent être exigées de manière à masquer les bâtiments prévus notamment pour les entrepôts et ateliers de production.

5 - Les végétaux choisis pour constituer les écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide. Ces écrans végétaux ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

6 - Les plantations doivent aussi avoir pour effet d'atténuer la lecture du maillage des lots.



7 - Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive.

8 - Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 18, elles doivent être reportées en arrière des constructions.

# 3

- Titre III :  
Dispositions  
applicables aux  
zones à urbaniser

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUX

## Caractère de la zone 1AUX

**La zone 1AUX est une zone réservée aux activités commerciales, de bureaux et de services ainsi qu'aux activités industrielles et artisanales non nuisantes.**

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ainsi que d'un raccordement aux réseaux publics.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1AUX 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AUX 2 sont interdites.

Sont notamment interdit : les travaux, installations et aménagements définis à l'article R421-19 -d (parc résidentiel de loisirs), à l'article R421-19-g (pratique des sports ou motorisés) à l'article R421-19-h (parc d'attraction, aire de jeux aire de sport, les résidences de tourisme, résidences de services et résidences hôtelières ainsi que toute nouvelle construction dans les zones inondables définies au document graphique.

### ARTICLE 1AUX 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les opérations d'ensemble à vocation d'activités mixte (commerces, services, bureaux ainsi que les équipements d'intérêt collectif), sous réserve :

- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles,
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Sous réserve du respect des conditions citées ci-dessus, sont admises les occupation et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que leurs logements de fonction.
- b) Les constructions à usage hôtelier.
- c) Les constructions à usage de commerce et d'artisanat d'une surface de plancher inférieure à 990 m<sup>2</sup>.
- d) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- e) Les constructions à usage industriel.
- f) Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux.
- g) Les constructions à usage de stationnement.
- h) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- i) Les aires de stationnement ouvertes au public, définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.
- j) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- k) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- l) Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient liées au gardiennage, à la surveillance ou à la direction des installations admises dans la zone. En aucun cas ces constructions sont dissociées du bâtiment destiné à l'activité. Elles sont réalisées simultanément ou postérieurement au bâtiment accueillant l'activité, et sans jamais dépasser 20% de la surface de plancher de la construction totale. Dans tous les cas, la surface de plancher cumulée du logement de fonction et/ou de gardiennage, doit être inférieure à 100m<sup>2</sup>.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 1AUX 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A l'exception des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières, les accès nouveaux sur la RD10 seront interdits.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 1AUX 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

## 2 - Assainissement

### Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Les eaux usées industrielles doivent être évacuées dans un réseau d'égout public après un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

## 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigée. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE 1AUX 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1AUX 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication, aucune construction ne peut être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Dans tous les cas, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 6 mètres des rives du ruisseau du Valladet. Cette règle ne s'applique pas à la modification des constructions existantes, si les modifications respectent les distances préexistantes.

## **ARTICLE 1AUX 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Exception : Sur des terrains de superficie maximale de 2000 m<sup>2</sup>, le bâtiment peut être construit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu),

## **ARTICLE 1AUX 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.



## **ARTICLE 1AUX 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des constructions ne peut dépasser 50 % de la surface des terrains.

## **ARTICLE 1AUX 10 – Hauteur des constructions**

1 - Conditions de mesure :

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau du faitage ou au sommet de l'acrotère.

2 – Hauteur :

La hauteur des constructions, mesurée dans les conditions définies ci-dessus, est limitée à 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable, qui ne doivent pas être visibles depuis la voie publique.

Exceptions : les équipements publics et collectifs ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximum.

## **ARTICLE 1AUX 11 – Aspect extérieur**

### 1 - Généralités

Les constructions édifiées sur chaque terrain doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés. Il est recommandé d'effectuer une étude de coloration et de lettrage.

Toutes les fonctions de ventilation et climatisation doivent être traitées.

### 2 - Façades

On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits est interdit. Le bardage métallique est interdit dans une bande de 20 mètres en limite de la zone agricole A.

Lorsque le bardage métallique ou béton est utilisé il doit y avoir une prédominance horizontale.

Il est déconseillé l'usage du verre réfléchissant ou teinté sur de grandes surfaces.

### 3 - Logements de fonction

Les locaux à usage d'habitation liés aux activités et les extensions éventuelles doivent être accolés à la construction principale en un ensemble cohérent et traité avec le même soin. En aucun cas, le logement de fonction ne doit donner un caractère domestique au bâtiment principal.

### 4 - Couvertures - souches de cheminées

Les couvertures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type à l'exclusion des tôles ondulées ou fibrociment coloré ou pas.

Sauf dans une bande de 20 mètres en limite de la zone agricole A où les couvertures en tuile de terre cuite sont imposées, la toiture terrasse est admise. Dans ce cas la teinte de l'étanchéité est gris clair. Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère doivent être traités.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faitage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

### 5 - Logo, raison sociale et publicité des entreprises

Les logos ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci, leur nombre ne peut excéder 2 et leur emprise est fixée à 3% par rapport à la surface de la façade concernée avec un minimum autorisé de 2 m<sup>2</sup> et un maximum de 15 m<sup>2</sup>. Les néons sont interdits.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le terrain, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

## 6 - Clôtures

Lorsqu'une clôture est édiflée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à mailles carrées soudées.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

Une hauteur de clôture inférieure à 1,20 mètre ou supérieure à 1,70 mètre doit être privilégiée. Cependant, dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise en cas de nécessité de protection justifiée.

## 7 - Accès - Portails

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édiflés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

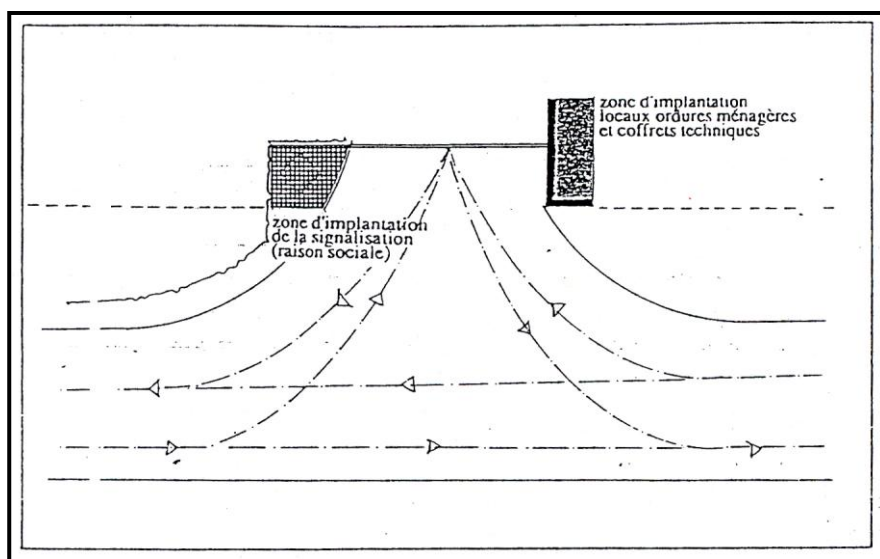
Si les accès sont jumelés, ils doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (compteurs, raccordements, sigles, boîtes aux lettres, ...) doit être particulièrement soignée.

Dans tous les cas le traitement des fonctions techniques doit s'accorder avec les constructions réalisées sur le terrain. De même, l'entrée du lot doit s'harmoniser avec l'aménagement des parties publiques attenantes.

## 8 - Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals

Il doit être réalisé en limite de lot ou à l'entrée et, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu depuis les voies ouvertes à la circulation générale.

Traitement recommandé :



## ARTICLE 1AUX 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette est celle donnée par l'article R.112-2 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'activités artisanales et commerciales, bureaux et services: deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les entrepôts, 1 place de véhicule léger et 1 place de véhicule lourd pour 160 m<sup>2</sup> d'entreposage.
- Pour les hôtels-restaurants : 0,5 place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour la création de salles de réunions et de spectacles une place pour 10 places de capacité d'accueil. Ces espaces peuvent être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.
- Pour les logements de fonction : 2 emplacements par logement.
- Pour les autres activités : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 (un) emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

### ARTICLE 1AUX 13 – Espaces libres et plantations

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés. Dans tous les cas, les espaces verts, en pleine terre, doivent représenter 10% de la surface du terrain au minimum.

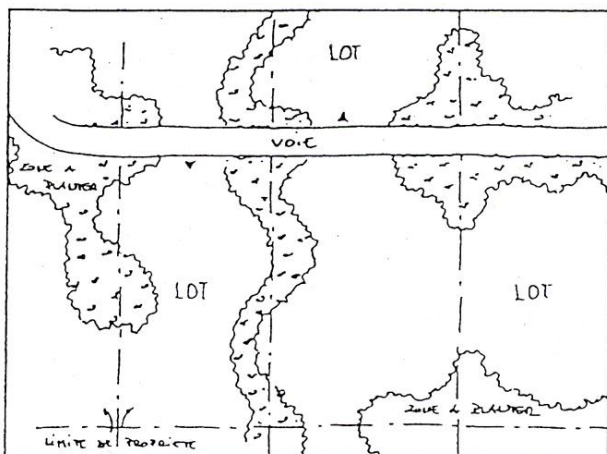
2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

3 - Les clôtures sur voie doivent être doublées d'une haie végétale de 2 mètres de hauteur maximum.

4 - Des plantations d'arbres à haute tige peuvent être exigées de manière à masquer les bâtiments prévus notamment pour les entrepôts et ateliers de production.

5 - Les végétaux choisis pour constituer les écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide. Ces écrans végétaux ne devront pas excéder 2 mètres de hauteur.

6 - Les plantations doivent aussi avoir pour effet d'atténuer la lecture du maillage des lots.



7 - Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive.

8 - Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 18, elles doivent être reportées en arrière des constructions.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

## Caractère de la zone 1AUa

**La zone 1AUa est une zone insuffisamment ou pas équipée.** Les opérations ne sont donc pas autorisées de droit, elles sont conditionnées par la capacité des équipements publics existants. Elle est réservée aux constructions à usage d'habitat, bureaux et services.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1AUa 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AUa 2 sont interdites.

Sont notamment interdit : les travaux, installations et aménagements définis à l'article R421-19 -d (parc résidentiel de loisirs), à l'article R421-19-g (pratique des sports ou motorisés) à l'article R421-19-h (parc d'attraction, aire de jeux aire de sport, les résidences de tourisme, résidences de services et résidences hôtelières ainsi que toute nouvelle construction dans les zones inondables définies au document graphique.

### ARTICLE 1AUa 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Sont admises sous conditions d'un raccordement aux réseaux publics de l'ensemble de la zone, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, leurs dépendances et annexes.
- b) Les constructions à usage de bureaux et de services.
- c) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- d) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- e) Les aires de stationnement ouvertes au public définies aux articles R.421-19 j et R.421-23 e du code de l'urbanisme.
- f) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées aux habitations ou à l'activité de vie quotidienne du quartier et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.  
  
En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- g) L'extension des installations classées existantes, à condition qu'il ne subsiste plus de risques pour la sécurité ou de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone.
- h) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 1AUa 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

A l'exception des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux constructions ou installations liés ou nécessaires aux infrastructures routières, les accès nouveaux sur la RD10 seront interdits.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

### ARTICLE 1AUa 4 – Desserte par les réseaux

#### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

#### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

Les rejets des eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation de gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

#### **ARTICLE 1AUa 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

#### **ARTICLE 1AUa 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au minimum de l'alignement ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Cas de la zone 1AUa bordant la RD 10 : en dehors des espaces urbanisés, les constructions et installations sont interdites dans une bande de 50 mètres comptée à partir de l'axe de la RD 10.

Cette restriction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ; aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE 1AUa 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Exception : Sur des terrains de superficie maximale de 2000 m<sup>2</sup>, le bâtiment peut être construit en limite séparative si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (murs coupe-feu).

#### **ARTICLE 1AUa 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE 1AUa 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des bâtiments à usage d'activités ne peut dépasser 50% de la surface des terrains.

#### **ARTICLE 1AUa 10 – Hauteur des constructions**

##### 1 - Conditions de mesures

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel, avant travaux, jusqu'au niveau du faitage ou au sommet de l'acrotère.

##### 2 - Hauteur

En ce qui concerne les constructions destinées aux extensions des constructions à usage d'habitation, la hauteur calculée selon l'article 1AUa 10 ne doit pas être supérieure à 7 mètres.

La hauteur des constructions à usage d'activités, calculée selon l'article 1AUa 10 ne peut excéder 8 mètres.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

Exceptions : les équipements publics et collectifs ainsi que leurs logements de fonction ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximum.

## **ARTICLE 1AUa 11 – Aspect extérieur**

### 1 - Généralités

Les constructions édifiées sur chaque terrain doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés. Il est recommandé d'effectuer une étude de coloration et de lettrage.

Toutes les fonctions de ventilation et climatisation doivent être traitées.

### 2 – Façades et ouvertures

On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits est interdit.

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades sont prohibés.

Les enduits sont peints ou teintés dans la masse. L'emploi de la chaux grasse est conseillé.

Les finitions d'enduits autorisés : enduits dressés, brossés, frottés, grattés.

Les ouvertures doivent être rectangulaires verticalement, ou carrées pour les petites ouvertures.

Les portes de garage avec incorporation de hublots sont interdites.

### 4 - Couvertures - souches de cheminées

Les couvertures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type à l'exclusion des tôles ondulées ou fibrociment coloré ou pas.

Les couvertures pourront être constituées de tuiles de terre cuite. La toiture terrasse est admise. Dans ce cas la teinte de l'étanchéité est gris clair. Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère doivent être traités.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

### 5 - Logo, raison sociale et publicité des entreprises

Les logos ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci, leur nombre ne peut excéder 2 et leur emprise est fixée à 3% par rapport à la surface de la façade concernée avec un minimum autorisé de 2 m<sup>2</sup> et un maximum de 15 m<sup>2</sup>. Les néons sont interdits.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le terrain, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

### 6 - Clôtures

Lorsqu'une clôture est édiflée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à mailles carrées soudées.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

Une hauteur de clôture inférieure à 1,20 mètre ou supérieure à 1,70 mètre doit être privilégiée. Cependant, dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise en cas de nécessité de protection justifiée.

### 7 - Accès - Portails

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édiflés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.



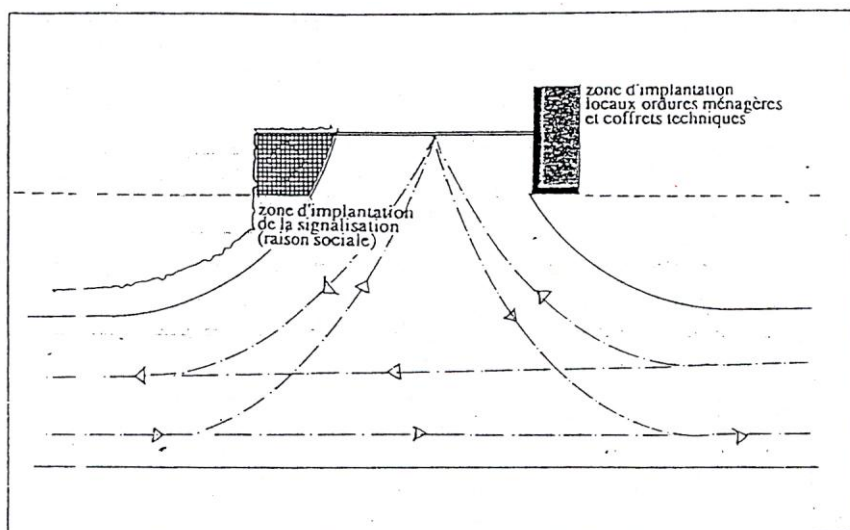
Si les accès sont jumelés, ils doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (compteurs raccordements, sigles, boîtes aux lettres, ...) doit être particulièrement soignée.

Dans tous les cas le traitement des fonctions techniques doit s'accorder avec les constructions réalisées sur le terrain. De même, l'entrée du lot doit s'harmoniser avec l'aménagement des parties publiques attenantes.

#### 8 - Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals

Il doit être réalisé en limite de lot ou à l'entrée et, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu depuis les voies ouvertes à la circulation générale.

Traitement recommandé :



#### ARTICLE 1AUa 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

##### 1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement.
- Pour les constructions à usage d'activités commerciales, bureaux et services : deux places pour les cinquante premiers m<sup>2</sup> de surface de plancher et une place pour 50 m<sup>2</sup> ou par fraction de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Pour les restaurants : 0,5 place de stationnement par chambre, une place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Pour les autres activités : une place de stationnement par 80 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction. Toutefois, le nombre d'emplacements pour le stationnement des véhicules peut être réduit sans être inférieur à une place pour 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à 1 (un) emploi par 25 m<sup>2</sup>.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et véhicules utilitaires en fonction de l'activité de ces établissements.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

#### **ARTICLE 1AUa 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations d'arbres correspondant aux essences de la région. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avère indispensable, ces derniers doivent être remplacés.

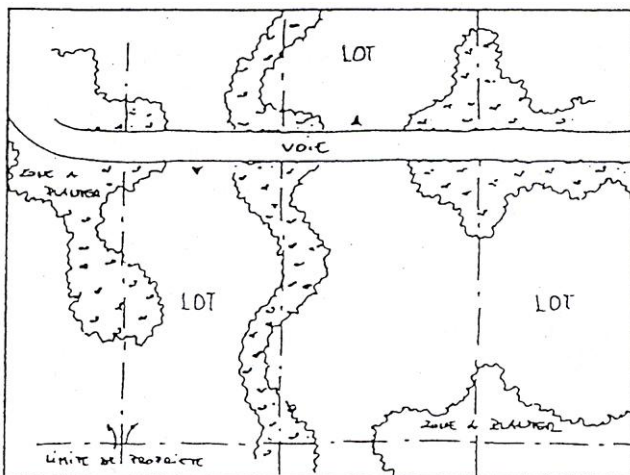
2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

3 - Les clôtures sur voie doivent être doublées d'une haie végétale.

4 - Des plantations d'arbres à haute tige peuvent être exigées de manière à masquer les bâtiments prévus notamment pour les entrepôts et ateliers de production.

5 - Les végétaux choisis pour constituer les écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide.

6 - Les plantations doivent aussi avoir pour effet d'atténuer la lecture du maillage des lots.



7 - Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive.

8 - Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 10 et de la RD18, elles doivent être reportées en arrière des constructions.

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUB

## Caractère de la zone 1AUB

**La zone 1AUB correspond à une zone mixte destinée à l'accueil de la nouvelle gendarmerie d'Eguilles et à un équipement d'intérêt collectif.**

Son ouverture à l'urbanisation est soumise à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble ainsi que d'un raccordement aux réseaux publics.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE 1AUB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article 1AUB 2 sont interdites.

### ARTICLE 1AUB 2 - Occupations et utilisations du sol admises

#### 1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les opérations d'ensemble à vocation mixte (équipements d'intérêt collectif, logements de fonction et habitat), sous réserve :

- de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensembles,
- d'une compatibilité avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone,
- les logements liés au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif,
- les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions, installations et ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les affouillements et exhaussements qui y sont liées.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE 1AUB 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

## 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## **ARTICLE 1Aub 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par un réseau public de distribution d'eau potable par des ouvrages de dimensions et de caractéristiques conformes aux besoins. Les ouvrages particuliers sont raccordés aux réseaux publics. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit obligatoirement être alimentée par branchement par des canalisations souterraines à un réseau collectif d'assainissement présentant des caractéristiques suffisantes.

En cas d'adaptation, de réfection ou d'extension d'une construction existante susceptible d'engendrer des eaux usées, le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

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

L'évacuation des eaux de vidange des piscines dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de l'autorité compétente

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigée. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE 1Aub 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE 1Aub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées en respectant :

- un recul imposé de 50 mètres calculé depuis l'axe de la RD10,

- un recul imposé de 35 mètres calculé depuis l'axe de la RD18.

Cette restriction ne s'applique pas : aux constructions ou installations liées aux infrastructures routières ; aux services publics et d'intérêt collectif exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; aux réseaux d'intérêt public ; à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

#### **ARTICLE 1Aub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 1Aub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE 1Aub 9 – Emprise au sol**

L'emprise totale des bâtiments à usage d'activités ne peut dépasser 60 % de la surface des terrains.

#### **ARTICLE 1Aub 10 – Hauteur des constructions**

##### **1 - Conditions de mesure**

La hauteur des constructions est mesurée en tout point du bâtiment, à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au niveau du faîtage ou au sommet de l'acrotère.

##### **2 - Hauteur**

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, est limitée à 9 mètres à l'égout du toit, 11 mètres au faîtage.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

Exceptions : les équipements publics et collectifs ainsi que leurs logements de fonction ne sont pas soumis à cette règle de hauteur maximum.

#### **ARTICLE 1Aub 11 – Aspect extérieur**

##### **1 - Généralités**

Les constructions édifiées sur chaque terrain doivent former un ensemble présentant des caractéristiques d'aspect homogène. Les bâtiments de grande dimension sont, lorsque cela est possible, recoupés en volumes différenciés. Il est recommandé d'effectuer une étude de coloration et de lettrage.

Toutes les fonctions de ventilation et climatisation doivent être traitées.

##### **2 - Façades et ouvertures**

On doit considérer qu'il n'y a pas de façade principale, elles doivent toutes être traitées avec le même soin.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou non enduits est interdit.

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades sont prohibés.

Les enduits sont peints ou teintés dans la masse. L'emploi de la chaux grasse est conseillé.

Les finitions d'enduits autorisés : enduits dressés, brossés, frottés, grattés

Les ouvertures doivent être rectangulaires verticalement, ou carrées pour les petites ouvertures.

Les portes de garage avec incorporation de hublots sont interdites.

##### **4 - Couvertures - souches de cheminées**

Les couvertures peuvent être traitées avec des matériaux de tout type à l'exclusion des tôles ondulées ou fibrociment coloré ou pas.

Les couvertures pourront être constituées de tuiles de terre cuite. La toiture terrasse est admise. Dans ce cas la teinte de l'étanchéité est gris clair. Tous les éléments qui dépassent de l'acrotère doivent être traités.

Les souches de cheminées doivent être réalisées aussi près que possible du faîtage et leur dessin doit présenter une forme géométrique simple.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit. Posés sur une toiture terrasse, ils ne devront pas dépasser l'acrotère.

#### 5 - Logo, raison sociale et publicité des entreprises

Les logos ne doivent pas dépasser l'acrotère s'ils sont implantés sur celui-ci, leur nombre ne peut excéder 2 et leur emprise est fixée à 3% par rapport à la surface de la façade concernée avec un minimum autorisé de 2 m<sup>2</sup> et un maximum de 15 m<sup>2</sup>. Les néons sont interdits.

A l'exception de l'indication de la raison sociale de l'entreprise concernant les activités occupant le terrain, toute publication ou affichage sur le terrain est interdit.

#### 6 - Clôtures

Lorsqu'une clôture est édiflée, elle doit être aussi discrète que possible, de préférence, constituée d'un grillage à mailles carrées soudées.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués non revêtus ou non enduits est interdit.

Une hauteur de clôture inférieure à 1,20 mètre ou supérieure à 1,70 mètre doit être privilégiée. Cependant, dans tous les cas, la hauteur de la clôture ne peut excéder 2 mètres. Une hauteur supérieure peut être exceptionnellement admise en cas de nécessité de protection justifiée.

#### 7 - Accès - Portails

Les portails doivent être de forme simple. Ils doivent être édiflés en retrait de l'alignement des voies de façon à interdire toute manœuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des dites voies.

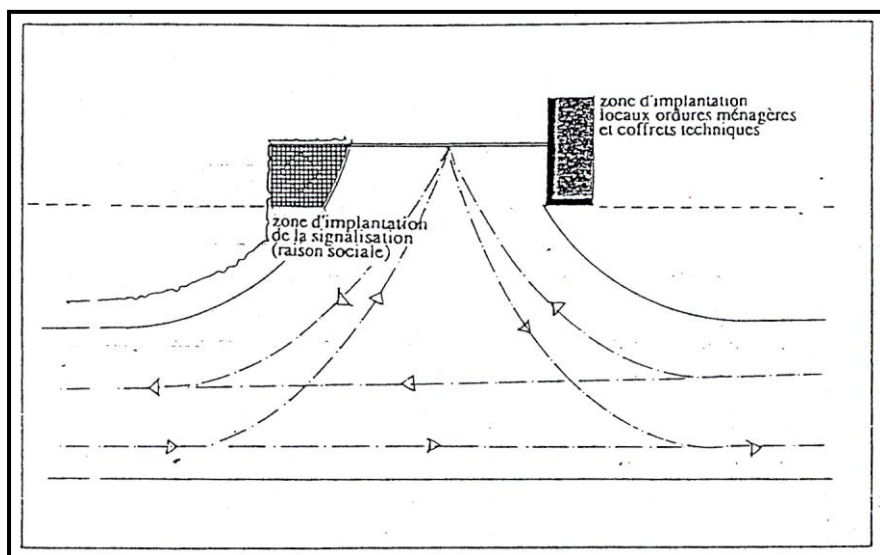
Si les accès sont jumelés, ils doivent faire l'objet d'un traitement d'ensemble et l'intégration des fonctions techniques incontournables (compteurs, raccordements, sigles, boîtes aux lettres, ...) doit être particulièrement soignée.

Dans tous les cas le traitement des fonctions techniques doit s'accorder avec les constructions réalisées sur le terrain. De même, l'entrée du lot doit s'harmoniser avec l'aménagement des parties publiques attenantes.

#### 8 - Abris conteneurs ordures ménagères et déchets banals

Il doit être réalisé en limite de lot ou à l'entrée et, dans la mesure du possible, ne doit pas être perçu depuis les voies ouvertes à la circulation générale.

Traitement recommandé :



## ARTICLE 1Aub 12 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies ouvertes à la circulation générale.

Pour les garages collectifs, il ne doit être réalisé qu'un seul accès.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m<sup>2</sup> y compris les dégagements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-après est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables. Le cas échéant, il pourra être appliqué à certaines constructions des règles spécifiques.

1 - Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation (logement de fonction) : deux places de stationnement ou de garage par logement. Une seule place par logement est imposée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (article L.151-35 du code de l'urbanisme).
- Pour les établissements de santé : une place de stationnement pour 4 lits.
- Dans les opérations d'ensemble, il est exigé, en plus, 1 place par lot sur les parties communes. En ce qui concerne cette dernière, la place fait obligatoirement les dimensions minimales suivantes: 2,50 mètres de largeur et 5,00 mètres de longueur.

2 - Dans le cas d'extension de constructions existantes ou de changement de destination aggravant les conditions de stationnement, les normes ci-après ne s'appliqueront qu'en déduction du stationnement déjà réalisé.

## ARTICLE 1Aub 13 – Espaces libres et plantations

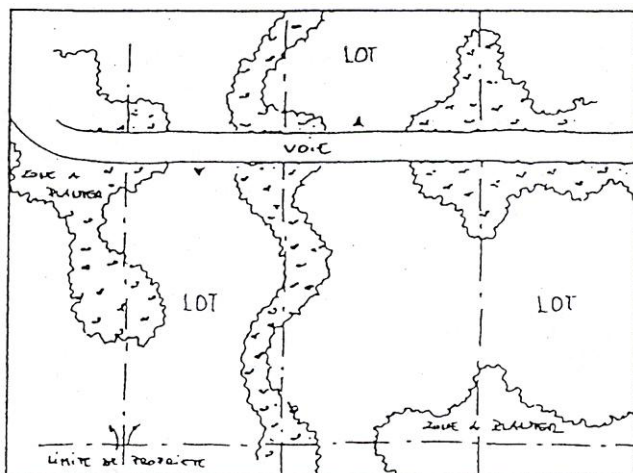
1 - Les surfaces libres de toute occupation doivent être traitées, plantées et non imperméabilisées à l'exception des traitements minéraux; elles doivent comporter, au minimum, un arbre de haute taille à l'âge adulte par 100 m<sup>2</sup>. Dans tous les cas, les espaces verts, en pleine terre, doivent représenter 20% de la surface du terrain au minimum.

2 - Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées d'arbres à haute tige : un arbre pour deux emplacements.

3 - Les clôtures sur voie doivent être doublées d'une haie végétale.

4 - Des écrans végétaux doivent être constitués entre la RD10 et les aménagements prévus dans la zone. Les végétaux choisis pour constituer ces écrans végétaux doivent être à feuilles persistantes et leur développement doit être le plus dense possible. Ces végétaux sont choisis parmi des essences à croissance rapide.

5 - Les plantations doivent aussi avoir pour effet d'atténuer la lecture du maillage des lots.



6 - Lorsque l'établissement réalisé nécessite la création de surface de stockage extérieure de matériaux, de produits finis ou de matières premières, toute précaution doit être prise pour que ces surfaces de stockage ne soient pas visibles depuis les voies publiques, par la réalisation de haies végétales persistantes sous forme d'arbres de haute tige doublées par une sous plantation arbustive.

7 - Ces aires ne sont pas acceptées en façade de la RD 10 et de la RD18, elles doivent être reportées en arrière des constructions.



# 4

- Titre IV :  
Dispositions  
applicables aux  
zones agricoles

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

## Caractère de la zone A

**La zone A correspond au secteur à protéger à raison du potentiel agronomique, biologique, viticole, oléicole, économique ainsi qu'à l'élevage.**

Les constructions nouvelles doivent être liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole et avoir pour unique objet le maintien de l'activité agricole.

La zone A peut admettre des constructions et / ou des équipements à vocation touristiques dans la mesure où il s'agit d'une activité complémentaire et de soutien de l'activité agricole, dans la volumétrie des bâtiments existants la date d'approbation du PLU.

Elle comprend un secteur Ap qui correspond à des secteurs agricoles à protéger en raison de leurs qualités paysagères, dans lesquels les nouvelles constructions à usage d'habitation et à usage agricole sont interdites.

La zone A est en partie concernée par le risque feu de forêt - se reporter aux dispositions générales et aux annexes du présent règlement.

La zone A est en partie concernée par le risque inondation - se reporter aux dispositions générales du règlement

La zone A est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques - se reporter aux dispositions générales du règlement et aux servitudes d'utilité publique.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A 2 sont interdites.

De plus, dans le secteur Ap :

Toutes les nouvelles constructions sont interdites.

### ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1.1 - Dans le secteur Ap, sont seulement admises :

- a) L'extension mesurée des constructions à vocation d'habitat, existantes à la date d'approbation du PLU, en une seule fois, et dans la limite de 15% de la surface de plancher existante, à conditions de respecter les dispositions suivantes :
  - qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logement,
  - que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 50m<sup>2</sup>,
  - sans jamais dépasser 200m<sup>2</sup> de surface de plancher après extension (annexes et dépendances comprises).
- b) L'extension mesurée des bâtiments agricoles dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**1.2 - Dans la zone A, hormis le secteur Ap :**

**Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole :**

- a) Les bâtiments techniques (hangars, remises...) et leur extension. Les constructions devront être implantées de manière à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- b) Les nouvelles constructions à usage d'habitation, ainsi que leurs annexes, sous réserve de démontrer la nécessité pour son occupant d'être logé sur l'exploitation agricole. Le logement (annexes + dépendances) ne devra pas dépasser 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher, et devra être implanté de manière à limiter le mitage de l'espace agricole et à former un ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation.
- c) L'extension des constructions à usage d'habitation existantes (logement de l'exploitant agricole), à condition que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (existant + extensions) et sans création de logement nouveau.
- d) Les annexes (piscine, pool house) de l'habitation (logement de l'exploitant agricole), sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine non comprise).

L'implantation des annexes ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :**

- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logement,
- que la construction initiale dispose d'une surface de plancher minimale de 50m<sup>2</sup>,
- que l'extension soit modérée et ne dépasse pas 25% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU
- que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200m<sup>2</sup> (existant + extensions).

Les annexes (piscine, pool house) des habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine non comprise).

**1.3 - Dans les zones A et Ap sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- a) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- b) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liées, 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.
- c) Les installations classées pour la protection de l'environnement quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient liées à l'activité agricole et à la déchetterie et qu'elles n'entraînent pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

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

- d) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- e) La diversification de l'exploitation agricole sous forme d'hébergement touristique (gîtes et chambre d'hôte) sous réserve de satisfaire les conditions suivantes :

- que l'activité d'hébergement touristique ou l'activité d'accueil (agritourisme) soit nécessaire et reste accessoire à une exploitation agricole existante,
  - que la création d'hébergements touristiques soit réalisée dans le volume des bâtiments existants, sans que la surface de plancher finale des gîtes et chambres d'hôtes, existant compris, n'excède 200m<sup>2</sup>;
  - que cette diversification ne porte pas atteinte à l'exploitation agricole existante.
- f) Les installations et constructions liées et nécessaires à la commercialisation sur place des produits issus de l'activité de production de l'exploitation. Elles devront se faire par aménagement dans le bâti existant au siège de l'exploitation non utilisé par l'activité de production.
- g) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à usage d'habitation à condition de respecter les conditions suivantes :
- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup>,
  - sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- h) La réhabilitation des abris de bergers, des bories dont au moins les murs subsistent à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter scrupuleusement le caractère authentique de la construction (matériaux, ouvertures, couverture, hauteur, etc...) et à condition qu'il n'y ait aucune extension de la construction, ni changement de destination, ni même réalisation d'aménagements de confort (eau, électricité, etc...)

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE A 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 - Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE A 4 – Desserte par les réseaux

### 1 - Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles, qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé ou à partir d'eau brute provenant des conduites de la Société du Canal de Provence pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur, notamment le règlement sanitaire départemental.

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.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire.

Toutefois, dans les zones non équipées, pour des terrains reconnus difficilement raccordables au dit réseau, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise, dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols (annexés au PLU). L'assainissement non collectif est interdit dans les secteurs pour lesquels la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, montre que leur aptitude est très défavorable à ce type de dispositif (secteurs en rouge de la carte d'aptitude des sols)

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'arrêt du 7 mars 2012 modifiant l'arrêt du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le dossier joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol, devra comprendre notamment un document délivré par les services compétents, attestant de ladite conformité, conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme.

Le pétitionnaire est responsable de la conception, et de l'implantation de cette installation ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants, conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif de la Métropole Aix-Marseille-Provence Territoire du pays d'Aix.

Les rejets des eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérenne.

Les rejets des eaux usées, issues d'une activité professionnelle, dans le réseau public sanitaire, font l'objet d'une autorisation de gestionnaire du réseau.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### 3 - Réseaux secs

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé.

## **ARTICLE A 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

1 - A défaut de marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, les nouvelles constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 17,
- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 18,
- 20 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin Michel Cionini
- 50 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 543,
- 20 mètres de part et d'autre de l'axe du chemin de Valsère, du chemin des Plaideurs et du chemin de Vergon,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD 10,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A8,
- 10 mètres de l'emprise des autres voies publiques et privées ouvertes à la circulation générale, indiquée sur les documents graphiques; toutefois, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 15 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

2 - Pour les extensions autorisées à l'article A 2 et les annexes aux habitations, y compris les piscines :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut de marges de recul indiquées sur les plans graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

3 - Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

1 - La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

2 - Cas des piscines : la distance comptée de tout point du bord du bassin jusqu'à la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à 6 mètres.

## **ARTICLE A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Une distance d'au moins 4 mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

## **ARTICLE A 9 – Emprise au sol**

1 - Extension mesurée des constructions à usage d'habitation visées à l'article A 2 :

L'emprise au sol totale des dépendances et des annexes de la construction principale ne doit pas excéder 100m<sup>2</sup> (piscine comprise, la superficie du bassin étant limitée à 50 m<sup>2</sup>)

2 - Non réglementée en ce qui concerne les autres constructions.

## **ARTICLE A 10 – Hauteur des constructions**

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux pour des bâtiments destinés à l'habitation,

- 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour les annexes aux constructions à usage d'habitation,
- 8 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux pour les constructions à usage agricole.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

La hauteur des superstructures ponctuelles, des installations agricoles ou des équipements publics n'est pas réglementée.

## **ARTICLE A 11 – Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

### 1 - Les volumes

Les bâtiments fonctionnels et les logements, strictement liés à l'exploitation agricole doivent, s'organiser en un volume compact.

Les annexes des constructions à usage d'habitation, à l'exception des piscines et pool house, ne sont pas séparées de la construction principale.

### 2 - Terrassements

Les travaux de terrassements, nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, doivent être limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela est possible, le terrain est laissé en l'état naturel.

### 3 - Couvertures

La couverture des habitations est en tuile, de préférence en terre cuite.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit.

### 4 - Clôtures

Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie au minimum.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Les clôtures doivent être établies obligatoirement en grillage avec piquets bois ou fer.

La hauteur de la clôture ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

L'implantation en retrait de l'alignement des clôtures doit être privilégiée afin de planter une haie vive entre la clôture et la voie.

Des murs peuvent être édifiés sur une longueur de 3 mètres de part et d'autre de l'accès, sur une hauteur de 1,80 mètre, à condition d'être en pierres.

Les portails doivent être d'une hauteur identique à la clôture.

### 5 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus obligatoires pour maintenir les terres, tout en conservant la pente moyenne du terrain naturel.

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnerie côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres, ou en maçonnerie enduite, complétés de contreforts saillants en pierre ou aspect pierre tous les trois mètres environ, partiellement végétalisés entre les contreforts.

### 6 - Eléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

1 - Constructions et ouvrages à conserver, restaurer et à mettre en valeur :

- Co de Loup (réhabilitation en traditionnel, enclos de pierre)
- Camaisse (réhabilitation)

- Bastide de Colonney (restauration)
- Hameau des Avocats (plantations, restauration)
- Ferme de Valsère
- Bastide du Prêcheur
- Les Platanes
- Domaine St Martin (ruine de chapelle, organisation parcellaire, fontaine d'Isambert)
- Les Bories

2 - Les constructions anciennes doivent être représentatives d'une architecture régionale authentique par des volumes, des formes, des couleurs et des éléments représentatifs.

- Les calvaires

3 - Chemin à conserver et à mettre en valeur :

- Vieux chemin des Figons entre Eguilles-Vieille et le Malvallat
- Chemin de Vergon

7 - Secteur point de vue (rappel du secteur Ap) :

- Secteur point de vue n°6 : Les constructions sont interdites dans le secteur Ap.
- Secteur point de vue n°1 et 5 : Les constructions sont interdites dans le secteur Ap.

#### **ARTICLE A 12 – Stationnement**

Un espace d'au moins 25 m<sup>2</sup> doit être prévu à l'entrée de la propriété afin de permettre le stationnement d'un véhicule utilitaire sans entraver la circulation sur les chemins ruraux.

#### **ARTICLE A 13 – Espaces libres et plantations**

1 - Les terrains classés en "plantations à réaliser" doivent être plantés.

2 - Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L.151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

- Les Quatre Termes : maintien des cultures, nudité des lieux.



# 5

- Titre IV :  
Dispositions  
applicables aux  
zones naturelles

# DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

## Caractère de la zone N

**La zone N correspond aux secteurs naturels et forestiers du territoire communal à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels et des paysages.**

Cette zone comprend différents secteurs :

- un secteur **Nr** soumis aux risques forts de mouvements de terrains conformément au P.E.R. risques naturels,
- un secteur **Ne** soumis aux risques liés à la présence de charges explosives,
- un secteur **Ni** pour la gestion du risque inondation.

La zone N est en partie concernée par le risque feu de forêt - se reporter aux dispositions générales et aux annexes du présent règlement

La zone N est en partie concernée par le risque inondation - se reporter aux dispositions générales du règlement

La zone N est en partie concernée par le Plan d'Exposition aux Risques - se reporter aux dispositions générales du règlement et aux servitudes d'utilité publique.

## Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

### ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2 sont interdites.

De plus, dans les secteurs Nr et Ne :

Toutes les constructions sont interdites.

### ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises

1 - Dans l'ensemble de la zone N, hormis les secteurs Nr, Ne et Ni, sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- a) L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU sous conditions :
- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - que la construction initiale dispose d'une surface de plancher initiale de 50m<sup>2</sup>,
  - que l'extension soit modérée et ne dépasse pas 25% de la surface de plancher initiale de la construction à la date d'approbation du PLU
  - que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 200 m<sup>2</sup> (existant + extensions).

Les annexes des habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 10 mètres du bâtiment principal de l'habitation dont elles dépendent, sous réserve que leur emprise au sol totale ne dépasse pas 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (piscine non comprise). La superficie du bassin des piscines est limitée à 50 m<sup>2</sup>.

- b) Les aménagements et travaux de rénovation et de mise aux normes de confort des constructions existantes à usage d'habitation à condition de respecter les conditions suivantes :
- qu'il n'y ait ni changement de destination ni augmentation du nombre de logements,
  - qu'elles disposent d'une surface de plancher initiale d'au moins 50 m<sup>2</sup>,

- sous réserve d'être réalisés dans le volume existant et de ne pas changer de manière significative l'aspect extérieur de la construction existante.
- c) Les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics.
- d) Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.
- e) Les affouillements et les exhaussements des sols définis aux articles R.421-19 k et R.421-23 f du code de l'urbanisme, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- f) Les constructions et les installations publiques nécessaires à la gestion des espaces naturels (remises à matériel et outillage) et à la défense contre l'incendie, à condition que la surface hors œuvre réalisée soit strictement nécessaire à abriter les dites installations.
- g) La réhabilitation des abris de bergers, des bories dont au moins les murs subsistent à la date d'approbation du PLU, à condition de respecter scrupuleusement le caractère authentique de la construction (matériaux, ouvertures, couverture, hauteur, etc...) et à condition qu'il n'y ait aucune extension de la construction, ni changement de destination, ni même réalisation d'aménagements de confort (eau, électricité, etc...).

2 - Dans le secteur Ni, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous la condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets :

- a) Les infrastructures publiques nécessaires aux travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants;
- b) Les cultures annuelles et pacages;
- c) Les installations et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque;
- d) Les chemins piétons;
- e) Les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

## Section II – Conditions de l'occupation du sol

### ARTICLE N 3 - Accès et voirie

#### 1 - Accès

Pour être le support d'installations, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation motorisée en état de viabilité. A défaut, son propriétaire doit obtenir un passage aménagé sur les fonds voisins, dans les conditions fixées à l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques de ces accès, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir et notamment répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

En bordure des voies et emprises publiques, les portails doivent être implantés avec un retrait de 4m par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique. L'ouverture du portail ne doit pas se faire sur le domaine public.

#### 2 – Voirie

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à sa destination, et permettant notamment la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de sécurité civile, de ramassage des ordures ménagères... Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour

## **ARTICLE N 4 – Desserte par les réseaux**

### 1 - Eau potable

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public et pour des situations exceptionnelles, qui devront pouvoir être justifiées, l'alimentation en eau par captage privé ou à partir d'eau brute provenant des conduites de la Société du Canal de Provence pourra être autorisée dans le respect de la réglementation en vigueur, et notamment le règlement sanitaire départemental.

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.

### 2 - Assainissement

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public sanitaire est obligatoire sur l'ensemble du territoire communal.

Toutefois, dans les zones non équipées, pour des terrains reconnus difficilement raccordables au dit réseau, une installation d'assainissement non collectif conforme aux prescriptions législatives et réglementaires en vigueur est admise, dans le respect du zonage d'assainissement et de la carte d'aptitude des sols (annexés au PLU). L'assainissement non collectif est interdit dans les secteurs pour lesquels la carte d'aptitude des sols annexée au PLU, montre que leur aptitude est très défavorable à ce type de dispositif (secteurs en rouge de la carte d'aptitude des sols)

En cas de mise en service d'un réseau public d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

L'arrêté du 7 mars 2012 modifiant l'arrêté du 7 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif.

Le dossier joint à la demande d'autorisation d'occupation du sol, devra comprendre notamment un document délivré par les services compétents, attestant de ladite conformité, conformément à l'article R 431-16 du Code de l'Urbanisme.

Le pétitionnaire est responsable de la conception, et de l'implantation de cette installation ainsi que de la bonne exécution des travaux correspondants, conformément au règlement du service public d'assainissement non collectif de la Métropole Aix-Marseille-Provence Territoire du pays d'Aix.

Les rejets des eaux usées sont interdits dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, caniveaux et cours d'eau non pérenne.

En cas de mise en service d'un réseau public assainissement collectif le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement normal des eaux pluviales vers les ouvrages publics ou privés récepteurs et ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement, conformément aux dispositions du Code Civil.

Des dispositifs de rétention adaptés à l'opération projetée et à la nature du terrain devront être conçus et réalisés à la parcelle à la charge exclusive du pétitionnaire qui devra justifier, sous sa responsabilité, de la conception et du dimensionnement des ouvrages projetés.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive des dispositifs appropriés et proportionnés permettant de maîtriser les débits d'eaux de ruissellement générés par l'aménagement de l'unité foncière et par les constructions projetées.

En aucun cas les eaux pluviales ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

### **3 - Réseaux secs**

Le raccordement en souterrain aux réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, TV...) est exigé. Toutefois, lorsque les conditions techniques et économiques le justifient, un autre mode de réalisation est susceptible d'être autorisé

### **ARTICLE N 5 – Caractéristiques des terrains**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Pour les extensions autorisées à l'article N 2 et les annexes aux habitations, y compris les piscines :

- 1 - Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.
- 2 - A défaut de marges de recul indiquées sur les plans graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation générale.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de réalisation de bâtiments ou d'équipements publics, sous réserve de ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale, si leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Pour les extensions autorisées à l'article N 2 et les dépendances et annexes aux habitations, y compris les piscines, les règles suivantes s'appliquent :

- 1 - Cas des bâtiments : la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.
- 2 - Cas des piscines : la distance comptée de tout point du bord du bassin jusqu'à la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à 6 mètres.

### **ARTICLE N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Sans objet.

### **ARTICLE N 9 – Emprise au sol**

- 1 - L'emprise au sol totale des dépendances et annexes de la construction principale ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> (piscine non comprise)
- 2 - Non réglementée en ce qui concerne les autres constructions.

### **ARTICLE N 10 – Hauteur des constructions**

Pour les extensions autorisées à l'article N 2 a et les annexes aux habitations, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 7 mètres au faîtage des toitures par rapport au terrain naturel avant travaux pour des bâtiments destinés à l'habitation,
- 4 mètres de hauteur totale par rapport au terrain naturel avant travaux pour les annexes.

La hauteur maximale des constructions n'inclut pas les dispositifs d'énergie renouvelable.

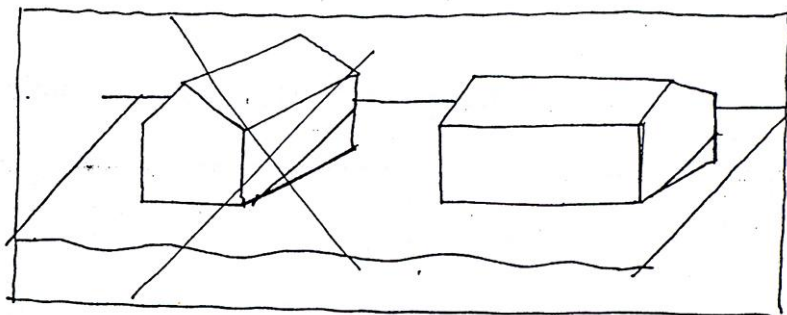
### **ARTICLE N 11 – Aspect extérieur**

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ni à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions anciennes doivent être représentatives d'une architecture régionale authentique par des volumes, des formes, des couleurs et des éléments représentatifs.

### 1 - Les volumes

Les toitures principales doivent être implantées parallèlement aux courbes de niveau; en aucun cas, les pignons sont présentés vers l'aval.



### 2 - Façades et ouvertures

Les tuyaux d'évacuation des eaux usées, d'évacuation des fumées ou de ventilation sont prohibés sur les façades.

De même, les appareillages de ventilation, de climatisation ou autres appareillages ainsi que les antennes de télévision et les paraboles apparents en applique sur les façades, sont prohibés.

Les enduits sont peints ou teintés dans la masse. L'emploi de la chaux grasse est conseillé.

Les finitions d'enduits autorisés: enduits dressés, brossés, frottés, grattés.

Les ouvertures doivent être rectangulaires verticalement, ou carrées pour les petites ouvertures. Les fenêtres, portes-fenêtres et portes doivent être toujours distantes de plus de 1 mètre de l'angle saillant de la maçonnerie.

Les portes de garage avec incorporation de hublots sont interdites.

### 3 - Toitures

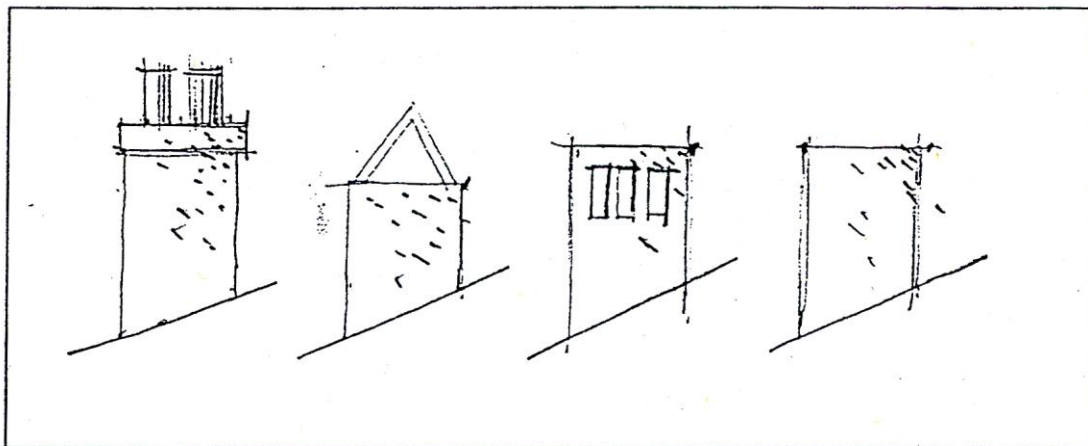
Les toitures doivent être réalisées de préférence en tuiles de terre cuite.

Les couvertures en terrasse sont interdites sur les constructions principales. Seule une partie en "tropézienne" est autorisée, dans la mesure où leur proportion n'excède pas 1/3 de la surface de la couverture et que ces terrasses soient distantes de 2 mètres au minimum de l'égout de rive de la toiture.

Les capteurs solaires (thermiques ou photovoltaïques) posés en toiture, devront être inscrits dans la pente du toit.

### 4 - Souches

Les souches de cheminée doivent être de formes simples, de nature et de traitement identique à la façade.



## 5 - Clôtures

Les clôtures sur voies publiques ou privées ouvertes à la circulation générale doivent être implantées à 4 mètres de l'axe de la voie au minimum.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Les clôtures doivent être établies obligatoirement en grillage avec piquets bois ou fer.

La hauteur de la clôture ne peut être supérieure à 1,80 mètre.

L'implantation en retrait de l'alignement des clôtures doit être privilégiée afin de planter une haie vive entre la clôture et la voie.

Des murs peuvent être édifiés sur une longueur de 3 mètres de part et d'autre de l'accès, sur une hauteur de 1,80 mètre, à condition d'être en pierres.

Les portails doivent être d'une hauteur identique à la clôture.

Dans le secteur Ni, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés, espacés d'au moins 50 centimètres, avec des poteaux distants d'au moins 2 mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux; tout grillage est interdit.

## 5 - Murs de soutènement

Les murs de soutènement ne peuvent être construits que dans la mesure où ils sont rendus obligatoires pour maintenir les terres, tout en conservant la pente moyenne du terrain naturel.

Les murs de soutènement doivent être réalisés en pierre sèche ou maçonnée côté extérieur, avec une dimension de pierres inférieure à 40/60 centimètres, ou en maçonnerie enduite, complétés de contreforts saillants en pierre ou aspect pierre tous les trois mètres environ, partiellement végétalisés entre les contreforts.

## 6 - Éléments de paysage

Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

Éléments de paysage et patrimoine à protéger :

- Ruines de la Gueide
- Les Bories
- La Font Juan
- Les calvaires

Chemins à conserver et à mettre en valeur :

- Vieux chemin des Figons entre Eguilles-Vieille et le Malvallat
- Chemin de Vergon

## **ARTICLE N 12 – Stationnement**

Un espace d'au moins 25 m<sup>2</sup> doit être prévu à l'entrée de la propriété afin de permettre le stationnement d'un véhicule utilitaire sans entraver la circulation sur les chemins ruraux.

## **ARTICLE N 13 – Espaces libres et plantations**

1- Dans le secteur Ni, les clôtures végétales sont interdites.

2 - Les éléments de paysage identifiés au document graphique en application des articles L.151-19, L151-23 et R.123-11 h) du code de l'urbanisme sont les suivants :

Alignement d'arbres à conserver :

- embranchement des Figons, Av du Général de Gaulle, route d'Aix





# Annexes du règlement

## PATRIMOINE BATI A PRESERVER

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 11 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

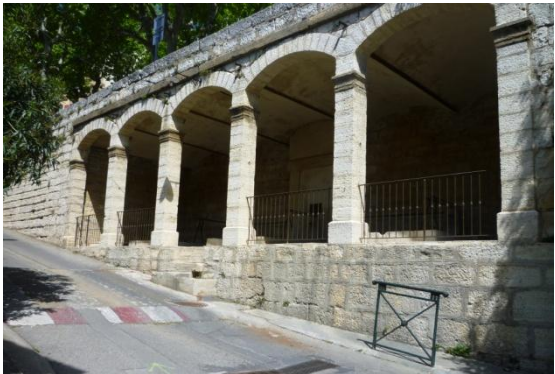
Ils correspondent aux éléments du patrimoine bâti à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

|   |                                                               |                                                                                      |
|---|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | <b>Bibliothèque, ancienne école des Jasses</b>                |    |
|   | <i>Rue des Jasses</i><br>Bâtiment communal<br>Zone UA du PLU  |                                                                                      |
| 2 | <b>Ancien hôpital et sa chapelle</b>                          |   |
|   | <i>Rue de la Caranque</i><br>Bâtiment privé<br>Zone UA du PLU |                                                                                      |
| 3 | <b>Maison Fontlaure</b>                                       |  |
|   | <i>Rue Marie Gasquet</i><br>Bâtiment privé<br>Zone UA du PLU  |                                                                                      |
| 4 | <b>Fontaine rue des Jasses</b>                                |  |
|   | <i>Rue des Jasses</i><br>Zone UA du PLU                       |                                                                                      |

|   |                                                      |                                                                                      |
|---|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 | Fontaine de la place de la Mairie                    |    |
|   | <p>Place Gabriel Payeur</p> <p>Zone UA du PLU</p>    |                                                                                      |
| 6 | Fontaine de la Caranque                              |   |
|   | <p>Bd Léonce Artaud</p> <p>Zone UA du PLU</p>        |                                                                                      |
| 7 | Fontaine Bd Léonce Artaud                            |  |
|   | <p>Boulevard Léonce Artaud</p> <p>Zone UA du PLU</p> |                                                                                      |
| 8 | Fontaine des Condamines                              |  |
|   | <p>Rue d'Aix</p> <p>Zone UD du PLU</p>               |                                                                                      |



|    |                                                        |                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 9  | Fontaine de la Placette                                |    |
|    | <i>Rue d'Aix</i><br>Zone UA du PLU                     |                                                                                      |
| 10 | Fontaine du Grand Logis                                |    |
|    | <i>Rue du Grand Logis</i><br>Zone UA du PLU            |                                                                                      |
| 11 | Fontaine Av du Père Sylvain Giraud                     |   |
|    | <i>Avenue du Père Sylvain Giraud</i><br>Zone UD du PLU |                                                                                      |
| 12 | Lavoir de Fontvieille                                  |  |
|    | <i>Place Fontvieille</i><br>Zone UA du PLU             |                                                                                      |

|    |                                                               |                                                                                      |
|----|---------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 13 | Lavoir de la Garde                                            |    |
|    | <i>Rue de la Garde</i><br>Zone UA du PLU                      |                                                                                      |
| 14 | Lavoir rue des Marseillais                                    |    |
|    | <i>Rue des Marseillais</i><br>Zone UD du PLU                  |                                                                                      |
| 15 | Chapelle Saint Alexis                                         |   |
|    | <i>Allée des Figons, Hameau des Figons</i><br>Zone UA du PLU  |                                                                                      |
| 16 | Lavoir des Figons                                             |  |
|    | <i>Place des Bugades, Hameau des Figons</i><br>Zone UD du PLU |                                                                                      |

|    |                                                                                                                                                                      |                                                                                     |
|----|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 17 | Ancien transformateur EDF                                                                                                                                            |   |
|    | Route de la Calade<br>Bâtiment privé<br>Zone UD du PLU                                                                                                               |                                                                                     |
| 18 | Deux constructions aux Logissons                                                                                                                                     |   |
|    | Sur des parcelles situées de part et d'autres de la RD543, à l'intersection de la RD543, de l'avenue du Général de Gaulle et de la voie Aurélienne<br>Zone UD du PLU |                                                                                     |
| 19 | La vierge des Logissons                                                                                                                                              |  |
|    | Giratoire de la RD543, de l'avenue du Général de Gaulle et de la voie Aurélienne<br>Zone UD du PLU                                                                   |                                                                                     |
| 20 | Mairie annexe des Figons                                                                                                                                             |                                                                                     |
|    | Hameau des Figons<br>Zone UA du PLU                                                                                                                                  |                                                                                     |
| 21 | Maison communale des Figons                                                                                                                                          |                                                                                     |
|    | Hameau des Figons<br>Zone UA du PLU                                                                                                                                  |                                                                                     |



|    |                                                     |                                                                                    |
|----|-----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 22 | Les Goules de la rue Portalet                       |  |
|    | Rue du Portalet<br>Zone UA du PLU                   |                                                                                    |
| 23 | Les Goules de la rue Sainte Catherine               |                                                                                    |
|    | Rue Sainte Catherine<br>Zone UA du PLU              |                                                                                    |
| 24 | Les Goules de la rue des Plaideurs                  |                                                                                    |
|    | Rue des Plaideurs<br>Zone UA du PLU                 |                                                                                    |
| 25 | Les Goules de la rue de JF. Ollivier                |                                                                                    |
|    | Rue du Portalet<br>Zone UA du PLU                   |                                                                                    |
| 26 | Les ruines de l'église Saint Julien et du cimetière |                                                                                    |
|    | Zone UD du PLU                                      |                                                                                    |
| 27 | Co de Loup                                          |                                                                                    |
|    | Zone A du PLU                                       |                                                                                    |
| 28 | Camaïsse                                            |                                                                                    |
|    | Zone A du PLU                                       |                                                                                    |
| 29 | Bastide de Colonney                                 |                                                                                    |
|    | Zone A du PLU                                       |                                                                                    |

|    |                                                                              |  |
|----|------------------------------------------------------------------------------|--|
| 30 | Le Hameau des Avocats                                                        |  |
|    | Zone A du PLU                                                                |  |
| 31 | La Ferme de Valsère                                                          |  |
|    | Zone A du PLU                                                                |  |
| 32 | La Bastide du Prêcheur                                                       |  |
|    | Zone A du PLU                                                                |  |
| 33 | Les Platanes                                                                 |  |
|    | Zone A du PLU                                                                |  |
| 34 | Le Domaine Saint Martin, les ruines de la chapelle et la fontaine d'Isambert |  |
|    | Zone A du PLU                                                                |  |
| 35 | Les ruines de la Gueide                                                      |  |
|    | Zone N du PLU                                                                |  |
| 36 | La Font Juan                                                                 |  |
|    | Zone N du PLU                                                                |  |
| 37 | Les calvaires                                                                |  |
|    | Toute commune                                                                |  |
| 38 | Les Bories                                                                   |  |
|    | Zones A et N du PLU                                                          |  |



## PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 11 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

Ils correspondent aux éléments du patrimoine végétal et paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

|    |                                                                    |                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 39 | Arbre isolé                                                        |    |
|    | <p><i>Platane, Place de la mairie</i></p> <p>Zone UA du PLU</p>    |                                                                                      |
| 40 | Arbre isolé                                                        |   |
|    | <p><i>Platane, Place Fontvieille</i></p> <p>Zone UA du PLU</p>     |                                                                                      |
| 41 | Arbre isolé                                                        |  |
|    | <p><i>Micocoulier. Rue des Plaideurs</i></p> <p>Zone UA du PLU</p> |                                                                                      |

|    |                                                                                                        |                                                                                      |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 42 | Arbre isolé                                                                                            |    |
|    | <p>Micocoulier <i>Rue des Plaideurs</i><br/>Zone UA du PLU</p>                                         |                                                                                      |
| 43 | Arbre isolé                                                                                            |   |
|    | <p>Arbre de Judée, <i>Rue du Portalet</i><br/>Zone UA du PLU</p>                                       |                                                                                      |
| 44 | Alignement d'arbres                                                                                    |  |
|    | <p>Alignement de platanes – Bd Léonce Artaud<br/><i>Boulevard Léonce Artaud</i><br/>Zone UA du PLU</p> |                                                                                      |
| 45 | Alignement d'arbres                                                                                    |  |
|    | <p>Alignement de platanes – <i>Rue des Jasses</i><br/>Zone UA du PLU</p>                               |                                                                                      |



|    |                                                                                                                              |                                                                                      |
|----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
| 46 | Alignement d'arbres                                                                                                          |    |
|    | <p><i>Alignement de platanes – Rue d'Aix</i><br/>Zone UD du PLU</p>                                                          |                                                                                      |
| 47 | Alignement d'arbres                                                                                                          |   |
|    | <p><i>Alignement de platanes – Rue de la Source</i><br/>Zone UD du PLU</p>                                                   |                                                                                      |
| 48 | Alignement d'arbres                                                                                                          |  |
|    | <p><i>Alignement de platanes – Allée des Figons</i><br/><i>Entrée de village du hameau des Figons</i><br/>Zone UD du PLU</p> |                                                                                      |

|    |                                                              |                                                                                    |
|----|--------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 49 | Alignement d'arbres                                          |  |
|    | Alignement de chênes – Chemin de la Bosque<br>Zone UD du PLU |                                                                                    |

## LES CONES DE VUE REMARQUABLES

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 11 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

Ils correspondent aux éléments du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

|   |                                                       |
|---|-------------------------------------------------------|
| 4 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone UA du PLU<br>Vue sur la plaine depuis le village |
| 2 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone UD du PLU<br>Vue sur la plaine d'Eguilles        |
| 3 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone UD du PLU<br>Vue sur la colline de Pierredon     |
| 1 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone Ap du PLU<br>Vue sur la plaine agricole          |
| 5 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone Ap du PLU<br>Vue sur la plaine agricole          |
| 6 | Secteur point de vue                                  |
|   | Zone Ap du PLU<br>Vue sur la plaine agricole          |

## LES SECTEURS DE JARDINS PROTEGES

La **zone UA** du centre villageois d'Eguilles possède de nombreux jardins, cours, placettes, etc, à préserver pour maintenir le caractère patrimonial et l'architecture du centre ancien.

La **zone UD5** située en continuité directe du centre ancien est également concernée par des espaces de jardins ayant un caractère patrimonial pour le village

L'ensemble de ces espaces de jardins sont identifiés comme éléments du patrimoine à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

Les dispositions associées à ces éléments identifiés sont listées au sein des articles 11 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

## JARDIN REMARQUABLE

La **zone UA** du centre villageois d'Eguilles possède un jardin classé jardin remarquable à préserver pour sa valeur patrimoniale.

L'ensemble du jardin est identifié comme élément du patrimoine paysager à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

## LES TERRAINS CULTIVES A PROTEGER

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 9 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

Ils correspondent aux terrains cultivés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme.

### Terrain cultivé

Zone UD du PLU

### Terrain cultivé – oliveraie

Zone UD du PLU

### Terrain cultivé – les Quatre Termes

Zone A du PLU

## LES CHEMINS A CONSERVER ET VALORISER

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 11 et 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

### Vieux chemin des Figons entre Eguilles Vieille et le Malvallat

Zones A et N du PLU

### Chemin de Vergon

Zones A et N du PLU

## LES PLANTATIONS A REALISER

Les dispositions associées aux éléments identifiés ci-dessous sont listées au sein des articles 13 des zones du PLU dans lesquelles ils sont localisés.

|                                                      |
|------------------------------------------------------|
| <b>Avenue du Général de Gaulle</b><br>Zone UD du PLU |
| <b>Les Avocats</b><br>Zones A du PLU                 |

# MESURES POUR REDUIRE L'EXPOSITION AUX RISQUES FEU DE FORET

Les secteurs soumis à un risque feu de forêt f1, f2 et les secteurs limitrophes doivent respecter les prescriptions issues du porté à connaissance de la Préfecture des Bouches du Rhône du 23 mai 2014, et modifié par le porté à connaissance du 4 janvier 2017.

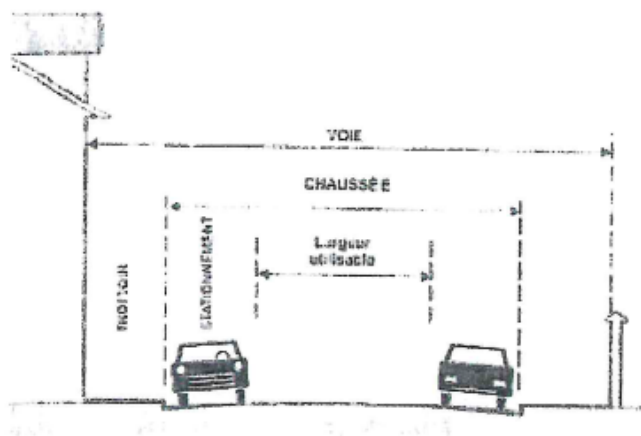
## Annexe A : mesures relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt

### Chapitre 1 : Accessibilité

#### Partie 1 : Définitions

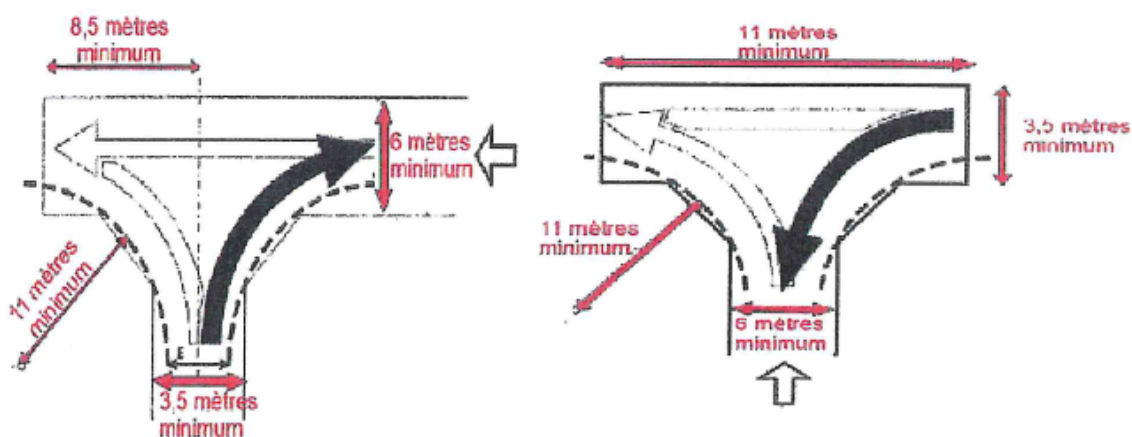
##### 1. Largeur utilisable

La largeur utilisable correspond à la largeur minimale qui doit permettre aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder à un bâtiment. Les aires de stationnement et les trottoirs sont exclus de la largeur utilisable par les engins.



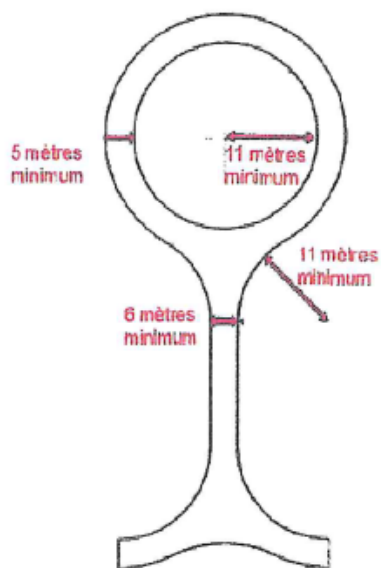
##### 2. Aires de retournement :

Deux types de voie en impasse en forme de T :



L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.

Types de voie en impasse avec un rond point en bout:



**3. Aire de croisement**

Lorsque la voie ne peut pas être élargie pour des raisons techniques, des sur-largeurs de la voie permettant le croisement de deux véhicules de secours sont créées le long de cette dernière. Les aires de croisement doivent avoir au minimum une longueur de 45 mètres et une largeur utilisable de 6 mètres. Ces aires sont aménagées tous les 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



## Partie 2 : Caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours

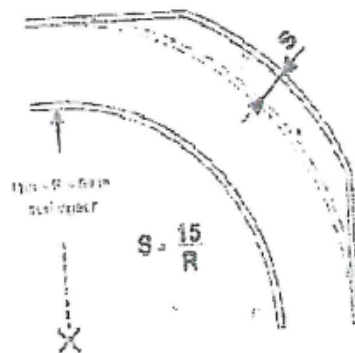
### 1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

Pour être accessibles aux engins de secours, les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- **Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu.
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.
- **Rayon intérieur minimal (R)**: 11 mètres
- **Hauteur libre sous ouvrage** : 3,5 mètres.
- **Pente en long** : inférieure à 15 %
- **Surlargeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.

R : rayon intérieur minimal

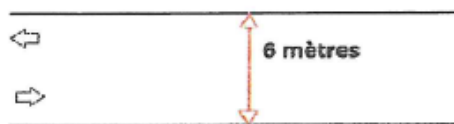
S : surlargeur



## **2. Prescriptions associées aux voies à double issue et à double sens de circulation**

### **A. Nouvelle voirie**

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les nouvelles voies à double issue et à double sens de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 6 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

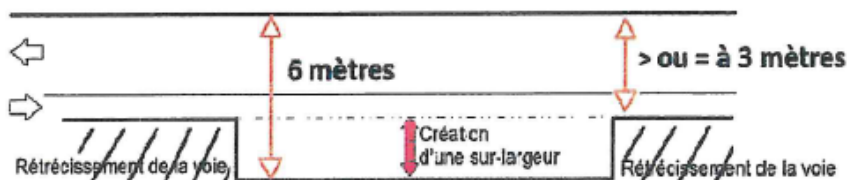


### **B. Voirie existante**

Si la voie à double issue et double sens de circulation, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la nouvelle voirie, celle-ci devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- **création d'aires de croisement de long de la voie** à double issue et double sens de circulation.

Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** la largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.



## 2. Prescriptions associées aux voies à sens unique de circulation

### A. Nouvelle voirie et voirie existante

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies à sens unique de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

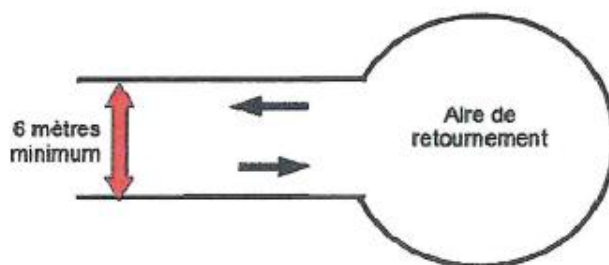


## 3. Prescriptions associées aux voies sans issue

### A. Voirie nouvelle

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies sans issue doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **6 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement.



### B. Voirie existante

Si la voie sans issue, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes seront appliquées :

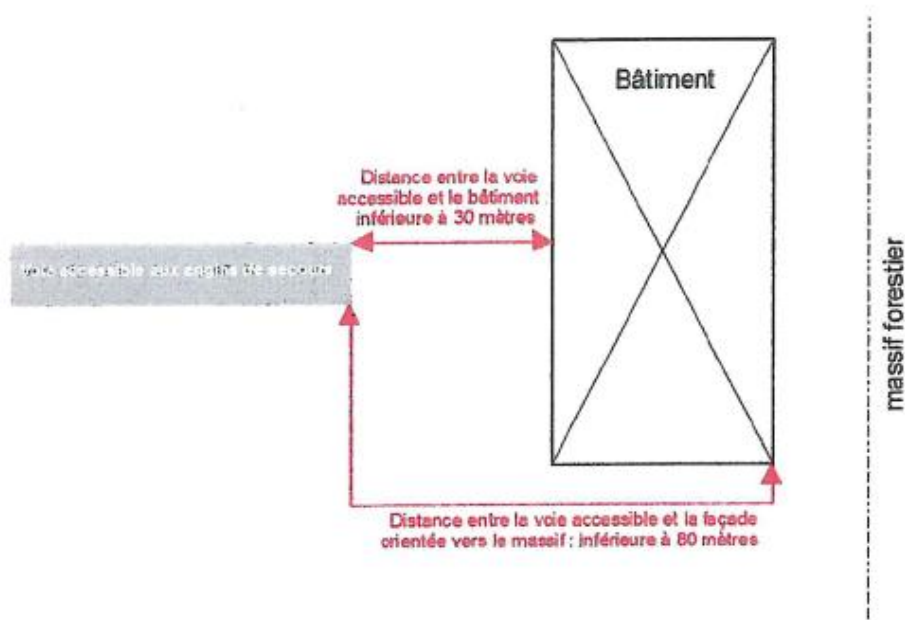
- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres**. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

## Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

### **1. Accessibilité générale des bâtiments**

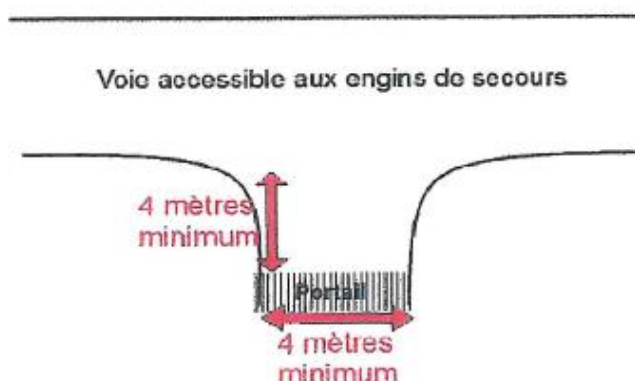
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies internes au projet doit être reliée à une voie accessible aux engins de secours.

Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.



Dans le cas de la présence d'un portail ou barrière, il est recommandé que le portail se situe à au moins **4 mètres en retrait de la voie accessible aux engins de secours**.

La **largeur de l'accès** au portail situé en retrait de la voie accessible aux engins de secours est de **4 mètres minimum** pour faciliter l'intervention des services de secours.



## 1. Accessibilité des opérations groupées à usage d'habitation individuelle

Les mesures citées ci-après ne concernent que les opérations groupées d'au moins quatre bâtiments d'habitation individuelle, avec deux logements maximum par bâtiment.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessibles aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.

– L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'un des 3 cas suivants. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

### Cas 1 :

**Création d'une voie périphérique entre la première ligne de bâtis et le massif, d'une largeur d'au moins 5 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus), permettant aux services de secours de faire le tour de toutes les installations.**

La voie périphérique devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

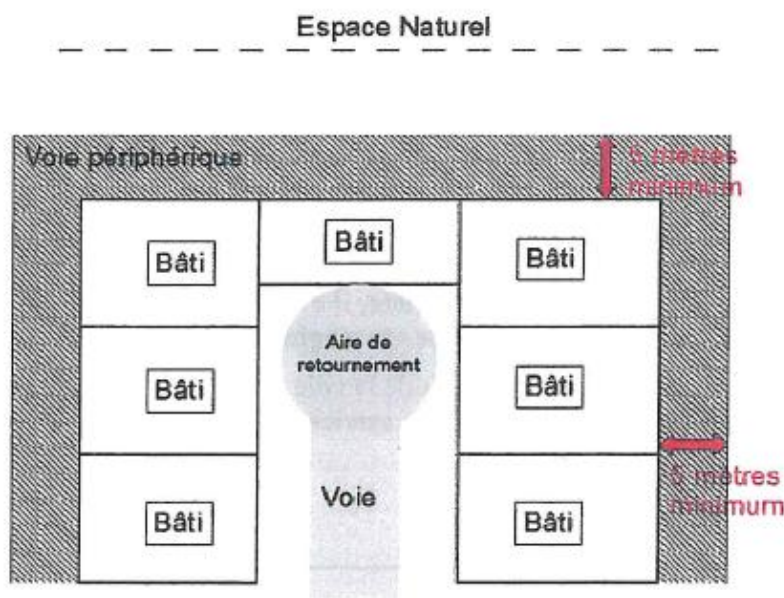


Schéma d'interprétation du cas 1



## Cas 2 :

**Création d'une piste d'accès réservée aux engins de lutte d'une largeur utilisable d'au moins 5 mètres entre les futures habitations et l'espace naturel. Une aire de retournement en fin de piste est prévue dans le cas où elle est sans issue.**

La piste d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

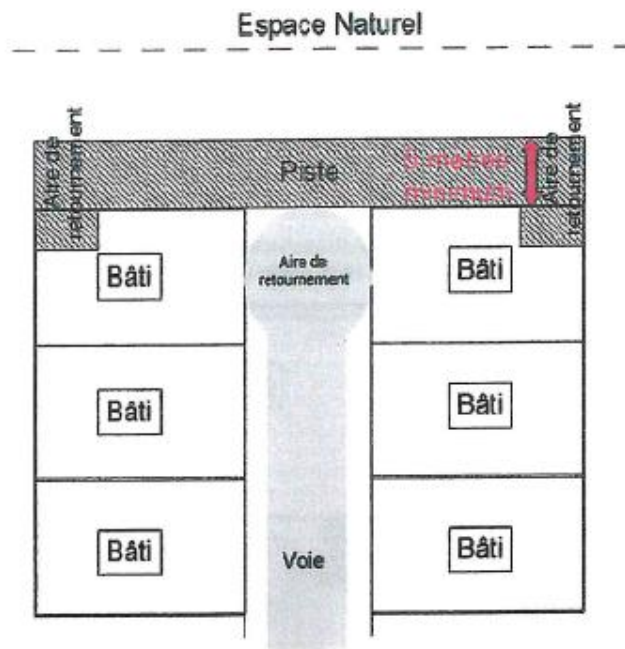


Schéma d'interprétation du cas 2

### Cas 3 :

Création de voies d'accès au moins tous les 80 mètres de linéaire de bâtis face au massif, permettant le passage des personnels à pied pour la réalisation d'établissement de lutte, ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale utilisable : **1,8 mètres**
- la voie d'accès relie l'espace naturel à la voirie accessible aux engins de secours sur une **distance maximum de 80 mètres**
- la voie d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent

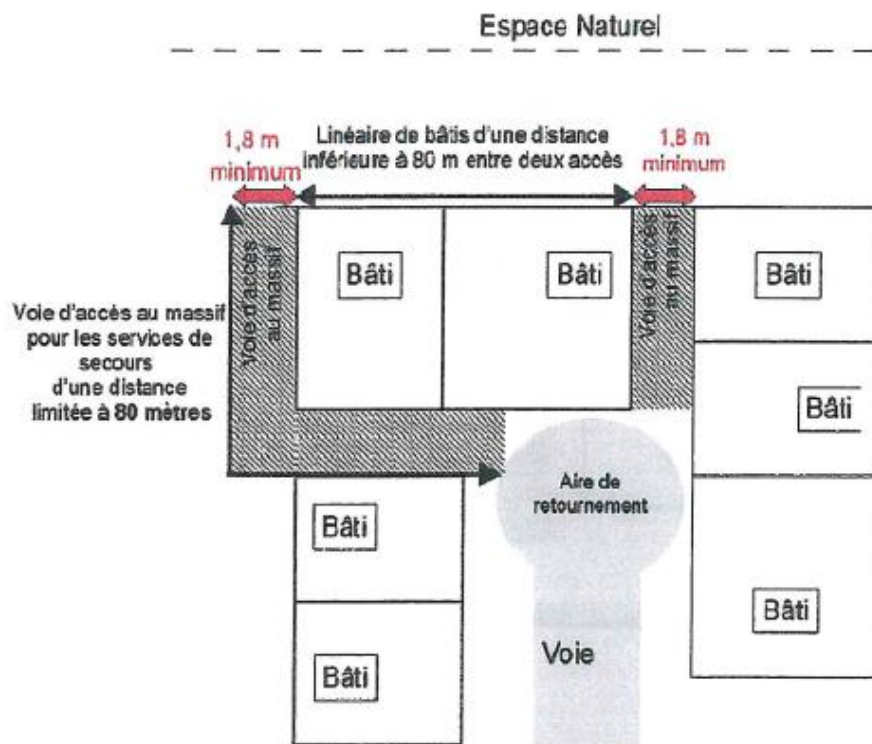


Schéma d'interprétation du cas 3

## Chapitre 2 : Mesures relatives aux équipements de lutte

L'exposition des enjeux à l'aléa feu de forêt nécessite un dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) adapté au risque incendie de forêt.

La DECI est constituée de points d'eau incendie, répertoriés par les services d'incendie et de secours et dont l'état et le contrôle est placé sous la responsabilité du maire (article L.2213-32 du Code général des Collectivités Territoriales) ou du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Ces points d'eau incendie correspondent à des hydrants normalisés desservis par un réseau d'eau sous pression, des points d'eau naturels ou artificiels et autres prises d'eau. Les services d'incendie et de secours vérifient la conformité des points d'eau (validation). Le service public de la DECI est chargé de la création, de l'aménagement et de la gestion des points d'eau incendie sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI compétent.

### 1. Points d'eau incendie

De façon générale, la couverture du risque incendie nécessite une ressource en eau d'extinction de 120 m<sup>3</sup> utilisable en 2 heures.

Pour ce faire, les points d'eau incendie desservis par un réseau sous pression doivent permettre de fournir un débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures sous une pression dynamique de 1 Bar.

Les piscines ne peuvent rentrer dans la réponse au dimensionnement de la DECI. Elles ne sont donc pas considérées comme des points d'eau incendie normalisés.

### 2. Alimentation des points d'eau incendie

L'alimentation des points d'eau incendie par un réseau de canalisations maillé est à privilégier.

Dans le cas de zones ne pouvant être desservies par un réseau sous pression, l'aménagement de la DECI peut faire appel à des réserves naturelles ou artificielles **présentant toutes les caractéristiques de pérennité et d'utilisation permanente par les services d'incendie** (remplissage, maintenance, accessibilité, sécurité d'emploi au regard des propagations prévisibles d'un feu, équipement nécessaire pour l'alimentation des engins de lutte).

Le principe de l'utilisation cumulative de plusieurs points d'eau incendie pour obtenir les volumes attendus est autorisé. De fait, les quantités d'eau requises pour éteindre le sinistre peuvent être obtenues en cumulant plusieurs sources et/ou réserves.

Ces points d'eau doivent offrir un volume unitaire minimum de 30m<sup>3</sup> permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m<sup>3</sup> en 2h cumulé.



### Cas des citernes :

Si le choix de points d'eau incendie s'arrête sur l'implantation d'une citerne, le choix technique de cette dernière doit suivre la graduation des solutions suivantes :

1. Citerne métallique de type wagon foudre, répondant aux normes DECI/DFCI. NF S61-703 et 61-706.
2. En cas d'impossibilité, possibilité de mettre en œuvre une citerne enterrée disposant d'une trappe de visite et d'un dispositif empêchant l'accumulation de boue en fond de cuve.

Un espace de stationnement (*à minima d'une longueur de 8 mètres et d'une largeur de 3 mètres*) n'entravant pas la circulation des autres engins devra être réalisé à proximité directe de l'installation.

L'installation et la distribution en eau peuvent être également réalisées de manière gravitaire. Le raccord d'aspiration d'une citerne correspond à un demi-raccord symétrique (système Guillemain) et répond aux normes NF S61-703 et 61-706 avec des tenons toujours positionnés à la verticale.

Dans le cas d'une couverture en eau par plusieurs rétentions, l'utilisation de ces dernières doit s'opérer par une seule prise d'eau. Cette disposition vise à limiter le déplacement des engins alimentés en cours d'intervention.

### **3. Proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment**

Toute construction ne devra pas se trouver éloignée de plus de **200 mètres d'un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée**.

Ces distances sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours.

## Annexe B : mesures relatives aux matériaux de construction

### **1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt**

Les mesures de la présente annexe ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes. Quelque soit le mode constructif du bâtiment, il doit répondre à cet objectif de mise en sécurité des personnes.

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L123-1 à L123-4 et R123-1 à R123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

### **2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt**

#### **2.1. Parois verticales extérieures**

L'objectif est le non-perçement des parties opaques du fait d'un feu de forêt : pour ce faire, les dispositions concernent les parois susceptibles d'être exposées au feu de forêt.

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.

En outre, pour les parois composites comportant des couches combustibles, l'une de leurs couches constitutives devra assurer le rôle d'écran de protection thermique au sens de la réglementation des éléments porteurs. Cet écran de protection, qui devra assurer son rôle pendant 1/2 h, devra être mis en œuvre en face externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, et présenter un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0 . Aucun des éléments combustibles intégrés à la paroi et placés derrière cet écran de protection ne devra entrer en pyrolyse active durant 1/2h d'essai au feu.

La prescription de réaction au feu concerne également les systèmes d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui, malgré leur constitution multicouches, sont assimilés aux revêtements extérieurs.

Pour limiter le flux thermique en face non-directement exposée, une attention particulière devra être apportée soit sur le caractère isolant de la paroi (I), soit sur la limitation du rayonnement thermique émis par la paroi non-exposée (W).

## 2.2 Ouvertures des parois verticales

L'objectif est d'empêcher la pénétration du feu dans le bâtiment par les ouvertures.

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.

Toutefois, il pourra être admis de faire porter ces exigences d'étanchéité au feu sur les dispositifs d'occultation des baies vitrées plutôt que sur les éléments verriers (châssis, profilés de menuiserie et vitrages). Néanmoins, cela implique que les personnes présentes dans le bâtiment ou qui s'y sont réfugiées ferment ces dispositifs d'occultation avant le passage du feu à proximité.

## 2.3 Cas particulier des vérandas

Lorsque des raisons économiques l'imposent, plutôt que de faire porter les exigences sur les éléments verriers constitutifs des vérandas, les exigences d'étanchéité au feu E30 seront obtenues par la mise en place de dispositifs d'occultation sur les communications entre le bâtiment et le volume de la véranda.

## 2.4 Toitures

L'objectif est le non-perçement des toitures du fait de l'incendie de forêt.

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (t3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur.

Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les fenêtres de toit seront E30 ou équipées d'un dispositif d'occultation extérieure E30.

Leurs menuiseries seront en aluminium, en acier ou en bois.

Elles seront équipées d'un verre feuilleté d'au moins 44.2.

Il est interdit d'installer en toiture des lanterneaux d'éclairage zénithal ou extrémité haute de conduit de lumière.

La jonction entre la couverture et les murs extérieurs du bâtiment ne devra pas comporter d'éléments combustibles.

Les matériaux impliqués dans cette jonction étanche au feu présenteront un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les parties débordantes des toitures ne devront pas présenter d'espace partiellement libre qui expose au flux thermique des éléments de toiture combustible (chevrons...).

Un habillage protecteur sera réalisé avec des éléments (lames, panneaux) en matériau A1, A2-s3,d0 , B-s3, d0 , C-s3,d0 ou en bois d'une épaisseur supérieure ou égale à 28 mm.



## 2.5 Aérations

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les dispositifs d'aération seront munis extérieurement (bouche en paroi verticale) ou à leur extrémité haute libre (conduit de ventilation) d'un grillage fin métallique, voire d'une grille intumescence à petites mailles ( $\leq 5$  mm).

## 2.6 Cheminées

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les cheminées à foyer ouvert seront munies d'un clapet, ne présentant pas nécessairement de performance en résistance au feu, car étant nécessairement constitué d'un matériau non-combustible (A1).

## 2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

L'objectif est de limiter le risque de pénétration de gaz chauds pouvant à la fois constituer en soi un danger pour les occupants et contribuer à la propagation du feu à l'intérieur de la construction.

Les conduites ou canalisations seront constituées de matériaux de classe M0/A1 ou thermotur armé de classe BI-s3,d0.

L'espace libre entre les parois et les conduites et canalisations sera calfeutré par un matériau apte à cet usage et non combustible A1.

Pour les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique, un collier intumescent sera utilisé pour le calfeutrement de traversée ou l'élément de canalisation sera remplacé par un élément en matériau M1 meringuant.

## 2.8 Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux ayant un niveau de réaction au feu M1 minimum et comporteront des dispositifs permettant l'élimination des végétaux (feuillages et aiguilles) à l'intérieur de ces ouvrages.

## 2.9 Auvents et éléments en surplomb

L'objectif est la non-pénétration du feu dans la construction par ces ouvrages.

Les auvents et les éléments en surplomb seront réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

## 2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 t et jusqu'à 6 t et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.

## 2.11 Réserves et stockages de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

Les réserves et stockage de combustibles seront éloignées d'au moins 10 mètres du bâtiment.

## Annexe C : dispositions destinées à améliorer l'auto protection des bâtiments

Les dispositions précisées ci-dessous concernent tant des règles d'urbanisme que des recommandations à rappeler à l'occasion de la délivrance des autorisations de construire :

- Les ouvertures en façade exposées au mistral devront être limitées.
- La toiture ne doit pas laisser apparaître des pièces de charpente en bois. Les portes et volets sont à réaliser en bois plein, ou en tout autre matériau présentant les mêmes caractéristiques de résistance au feu.
- Les barbecues fixes qui constituent une dépendance d'habitation doivent être équipés de dispositifs pare étincelles et de bac de récupération des cendres situés hors de l'aplomb de toute végétation.
- Les réserves extérieures de combustibles solides et les tas de bois doivent être installés à plus de dix mètres des bâtiments à usage d'habitation.
- Les citernes ou réserves aériennes d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés doivent être enfouies. Les conduites d'alimentation depuis ces citernes jusqu'aux constructions doivent être enfouies à une profondeur permettant une durée coupe-feu d'une demi-heure.

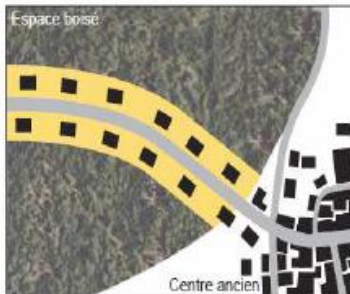
Toutefois, si l'enfouissement des citernes et des canalisations s'avère techniquement difficilement réalisable, celles-ci doivent être ceinturées par un mur de protection en maçonnerie pleine de 0,1 mètres d'épaisseur au moins (ou tout autre élément incombustible présentant une résistance mécanique équivalente), et dont la partie supérieure dépasse de 0,5 mètres au moins celles des orifices des soupapes de sécurité. Le périmètre situé autour des ouvrages doit être exempt de tout matériau ou végétal combustible sur une distance de 4 mètres mesurée à partir du mur de protection. Tous les éléments de l'installation devront être réalisés conformément aux prescriptions du Comité Français du Butane et du Propane.

- Les toitures et gouttières doivent être régulièrement nettoyées et curées.
- Les arbres, branches d'arbres ou arbustes situés à moins de 3 mètres d'une ouverture ou d'un élément de charpente apparent doivent être enlevés.

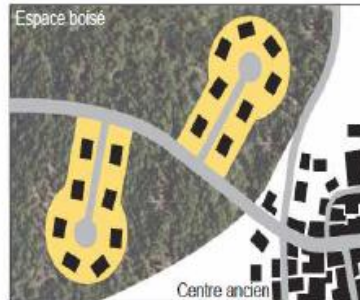
## Annexe D : formes urbaines vulnérables au feu de forêt

### Des formes urbaines à éviter

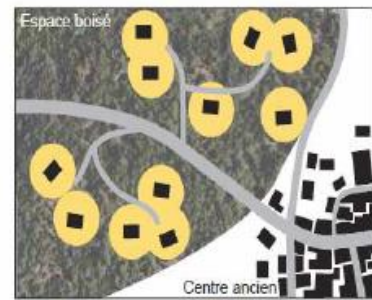
Plusieurs formes caractéristiques de l'étalement urbain sont à proscrire dans une optique de réduire les zones de contact habitation-végétation :



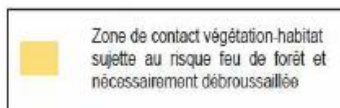
**Développement linéaire :**  
l'urbanisation se développe le long des axes routiers et présente une longueur de contact végétation-habitat inutilement longue



**Développement en impasses (raquette, thermomètre...) :**  
cette forme, organisée en cul-de-sac, présente une faible connexion au reste du réseau urbain qui peut s'avérer être un inconvénient dans l'intervention des secours.



**Mitage :**  
l'habitat individuel dit « libre » aboutit à un développement discontinu et anarchique qui multiplie les zones de contact, et pose d le problème de la dispersion des moyens d'intervention des secours.



Source : CAUE du Gard