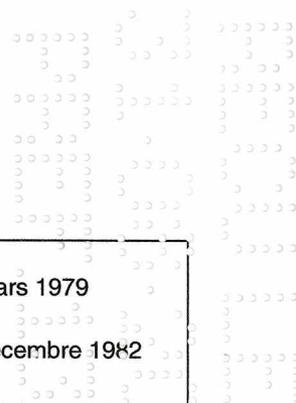


Plan Local d'Urbanisme

Révision Générale N° 2

TOME 1

4. PIÈCES RÉGLEMENTAIRES 4.1 RÉGLEMENT



Historique du P.L.U. Fos-sur-Mer

Approbation du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral <i>pour sa partie hors SCA, sauf ouest de l'étang de l'Estomac et bande littorale</i>	12 mars 1979
Approbation du Plan d'Occupation des Sols par arrêté préfectoral <i>Pour la partie ouest de l'Etang de l'Estomac et bande littorale</i>	01 décembre 1982
1 ^{ère} Approbation du Plan d'Occupation des Sols par délibération du Comité Syndical	12 octobre 1987
1 ^{ère} Révision approuvée par délibération du Comité Syndical	25 novembre 1991
2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU approuvée par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	19 décembre 2019
Ré-approbation de la 2 ^{ème} Révision générale du POS en forme de PLU par délibération du Conseil de la Métropole Aix-Marseille-Provence.....	31 JUL. 2020

		
Métropole Aix-Marseille-Provence	Hôtel de Ville Service Urbanisme	Cabinet C. LUYTON
BP 48014 13567 MARSEILLE cedex 02 Tel. : 04 91 99 99 00 Territoire Istres-Ouest Provence BP 10647 13808 ISTRES CEDEX Tel. : 04 42 11 16 16	Avenue René Cassin BP 5 13771 FOS-SUR-MER cedex Tel. : 04 42 47 70 00 Fax : 04 42 05 52 15	Le Concorde 280 avenue Maréchal Foch 83000 TOULON Tel. : 04 94 89 06 48 Fax : 04 94 89 97 44
www.ampmetropole.fr	www.fos-sur-mer.fr	Courriel : sec@luyton.fr

SOMMAIRE

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	75
ZONE UA	77
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS	77
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	79
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	91
ZONE UB	95
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS	95
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	97
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	106
ZONE UC	109
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	109
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	110
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	119
ZONE UD	123
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	123
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	125
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	133
ZONE UEA.....	137
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	137
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	139
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	143
ZONE UEB.....	147
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	147
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	148
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	153
ZONE UEC.....	155
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	155
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	156
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	162

ZONE UP	165
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	165
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	166
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	170
ZONE US	173
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	173
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	174
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	177
TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	179
ZONE AUD.....	181
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	181
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	183
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	190
ZONE AUE.....	195
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	195
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	197
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	203
ZONE 1AUD.....	207
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	207
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	209
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	217
ZONE 2AU	221
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	221
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	222
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	223
ZONE 2AUE.....	225
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	226
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	226
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	228
TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	231
ZONE AA	233
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	233

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	234
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	238
ZONE AC	241
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	241
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	243
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	247
ZONE ACL	249
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	249
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	250
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	252
ZONE AL	255
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	255
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	256
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	259
TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES.....	263
ZONE NL.....	265
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	265
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	267
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	270
ZONE NM.....	273
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	273
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	274
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	276
ZONE NN	279
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	279
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	280
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	285
ZONE NPS.....	289
DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS ...	289
CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	291
EQUIPEMENTS ET RESEAUX	294

TITRE I. DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le règlement est établi conformément aux articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l'Urbanisme, après publication du décret du 28 décembre 2015.

Il s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Fos-sur-Mer.

Article 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 - Demeurent applicables les dispositions du Code de l'Urbanisme :

- Les dispositions de l'article L.113-1 et L.113-2 relatives aux Espaces Boisés Classés.
- Les règles définies pour chaque zone au sein du présent règlement se substituent au "règlement national d'urbanisme" défini dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme par les articles R.111-2 à R.111-53 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
 - R.111-2, R.111-4, R.111-23, R.111-25, R.111-26, R.111-27.
- Les dispositions des articles L.111-16 et L.111-17, relatives aux énergies renouvelables
- Les dispositions de L.424-1, relatives au sursis à statuer

2.2 - Prévalent sur les dispositions du PLU :

Les Servitudes d'Utilité Publique (S.U.P.) affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, créées en application de législations particulières (*se référer au Tome 2 - Annexes*).

2.3 - Règles spécifiques aux lotissements :

Les règles spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 à L.442-14 du Code de l'Urbanisme.

Article L.442-9 du Code de l'Urbanisme

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.115-6.

Article L.442-10 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les

clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L.442-11 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Article L.442-12 du Code de l'Urbanisme

Un décret fixe les conditions dans lesquelles les modifications aux divisions des propriétés et les subdivisions de lots provenant eux-mêmes d'un lotissement ayant fait l'objet d'une autorisation de lotir ou d'un permis d'aménager sont assimilées aux modifications des règles d'un lotissement prévues aux articles L.442-10 et L.442-11 pour l'application de ces articles.

Article L.442-13 du Code de l'Urbanisme

La déclaration d'utilité publique d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions à caractère réglementaire régissant un lotissement approuvé ne peut intervenir que si l'enquête publique relative à cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique et sur la modification des documents régissant le lotissement. La déclaration d'utilité publique emporte alors modification de ces documents

Article L.442-14 du Code de l'Urbanisme

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de non-opposition à la déclaration préalable, et ce pendant cinq ans à compter de cette même date.

Lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues depuis la date de délivrance du permis d'aménager, et ce pendant cinq ans à compter de l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat.

Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables.

L'annulation, totale ou partielle, ou la déclaration d'illégalité d'un schéma de cohérence territoriale, d'un plan local d'urbanisme, d'un document d'urbanisme en tenant lieu ou d'une carte communale pour un motif étranger aux règles d'urbanisme applicables au lotissement ne fait pas obstacle, pour l'application du présent article, au maintien de l'application des règles au vu desquelles le permis d'aménager a été accordé ou la décision de non-opposition a été prise.

Article 3 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

3.1 RISQUES TECHNOLOGIQUES

L'établissement ELENGY :

En application de l'article L.515-8 du code de l'environnement, l'arrêté préfectoral du 12 février 2012 fixe un périmètre autour de l'établissement de la société ELENGY.

Au sein des zones de risques reportées aux documents graphiques, des règles spécifiques limitant l'utilisation des sols et les nouvelles constructions s'appliquent.

Il convient de s'y référer pour toute demande au sein du périmètre concerné (cf. Tome 2 - Annexes).

Secteurs concernés par le PPRT Elengy



Les installations classées seuil haut (ou SEVESO 2):

La commune de Fos-sur-Mer comprend plusieurs Installations Classées pour l'Environnement, notamment au sein de la ZIP.

La réglementation française, qui transcrit la directive européenne 96/82/CE modifiée - dite « SEVESO 2 » - définit un certain nombre d'axes pour limiter les risques dans les établissements industriels à hauts risques et à proximité.

Ainsi, au sein des zones de risques reportées aux documents graphiques (périmètres d'isolement Z1 et Z2), des règles spécifiques limitant l'utilisation des sols et les nouvelles constructions s'appliquent.

Le périmètre d'isolement Z1 correspond à la zone dans laquelle des effets létaux pourraient être constatés en cas de survenance de l'accident, il convient en pratique de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ces produits ou à leur conditionnement.

Le périmètre d'isolement Z2 correspond à la zone dans laquelle des effets significatifs ou irréversibles pour la santé pourraient être constatés en cas de survenance d'accident. Seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise (la présence sur le site de 25 personnes à l'hectare doit être considérée comme une moyenne à respecter).

Les règles sont les suivantes :

Dans le périmètre d'isolement Z1, seuls sont autorisés aux conditions ci-dessous:

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre des distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement ;
- L'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement ;
- Les constructions ou l'extension des constructions reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, bureau) ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises,) ;
- Les modifications des constructions existantes à usage de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci, et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

Dans le périmètre d'isolement Z2, seuls sont autorisés aux conditions ci-dessous:

- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone ;
- Les constructions ou l'extension des constructions reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance, bureau, ...) ;
- Les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunion d'entreprises, ...) ;
- Les modifications des constructions existantes à usage de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination;
- Les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

De plus, dans les périmètres d'isolement Z1 et Z2

Les activités autorisées ne pourront avoir pour effet de porter le nombre de personnes présentes simultanément sur le site, au-delà de 25 à l'hectare en moyenne pour chaque société. Cette valeur s'entend hors période de chantier et d'entretien. Cette limitation des effectifs pourra toutefois être tempérée en tenant compte notamment en Z1 des mesures prises pour faciliter l'évacuation des personnels visés.

N.B : Un PPRT a été prescrit et doit, à terme, se substituer aux périmètres SEVESO reportés aux documents graphiques. Les dispositions qui seront édictées dans ce cadre remplaceront les dispositions prévues au titre de la directive SEVESO, ci-avant établies.

Il s'agit :

- du PPRT Fos Ouest, prescrit le 3 décembre 2012, concerne les activités suivantes : Alfi Tonkin - Elengy Tonkin - KEM ONE - Lyondell Chimie.

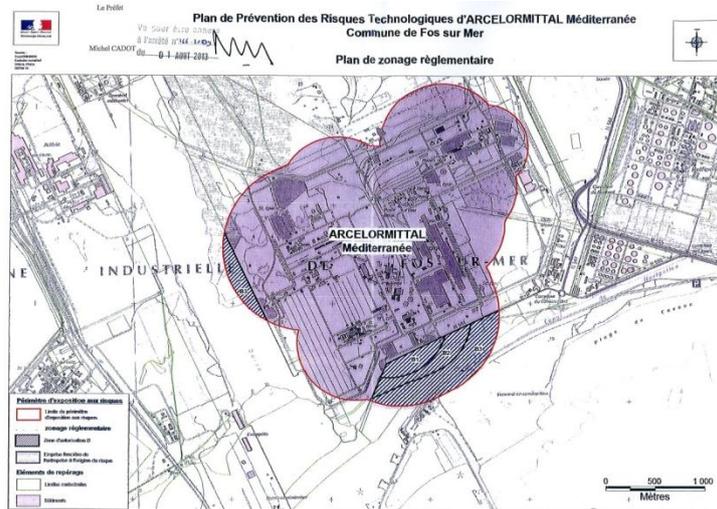
Le PPRT Arcelor Mittal

Le PPRT concernant le site d'Arcelor Mittal a été approuvé par arrêté préfectoral le 1 août 2013.

Au sein des zones de risques reportées aux documents graphiques, des règles spécifiques limitant l'utilisation des sols et les nouvelles constructions s'appliquent.

Il convient de s'y référer pour toute demande au sein du périmètre concerné (cf. Tome 2 - Annexes).

Secteurs concernés par le PPRT ArcelorMittal



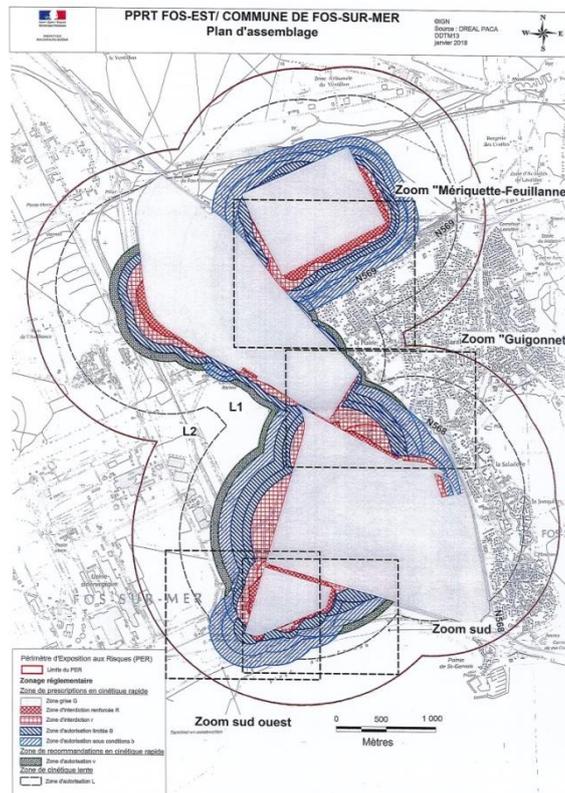
Le PPRT Fos-Est

Le PPRT Fos-Est a été approuvé par arrêté préfectoral le 30 mars 2018.

Au sein des zones de risques reportées aux documents graphiques, des règles spécifiques limitant l'utilisation des sols et les nouvelles constructions s'appliquent.

Il convient de s'y référer pour toute demande au sein du périmètre concerné (cf. Tome 2 - Annexes).

Secteurs concernés par le PPRT Fos-Est



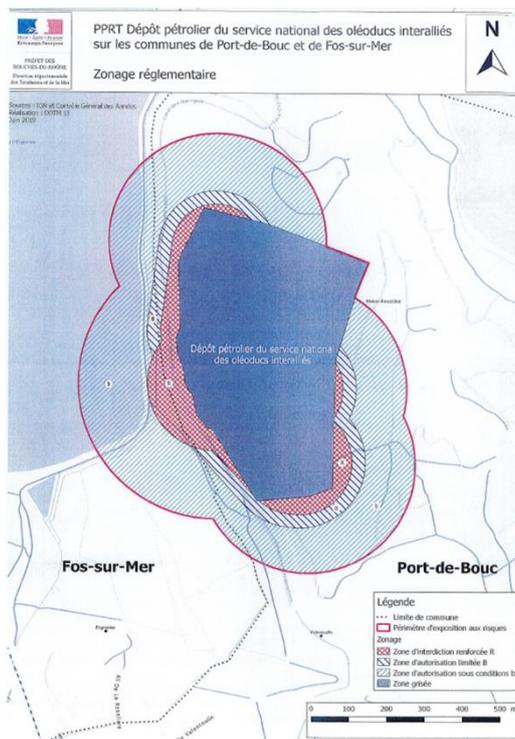
Le PPRT du dépôt pétrolier du service national des oléoducs interalliés (SNOI)

Le PPRT du dépôt pétrolier du service national des oléoducs interalliés a été approuvé par l'arrêté préfectoral du 12 juin 2019. Ce PPRT concerne également la commune de Port-de-Bouc.

Au sein des zones de risques, des règles spécifiques limitant l'utilisation des sols et les nouvelles constructions s'appliquent.

Il convient de s'y référer pour toute demande au sein du périmètre concerné (cf. Tome 2 - Annexes).

Secteurs concernés par le PPRT Dépôt pétrolier du Service National des Oléoducs Interalliés



3.2 RISQUES LIES AUX INONDATIONS

La commune ne dispose pas de Plan de Prévention des Risques Inondation.

L'Atlas des Zones Inondables PACA n'identifie pas de zones inondables sur la commune.

Néanmoins, la commune de Fos-sur-Mer étant une commune littorale, elle est concernée par le risque de submersion marine.

Les contours des zones concernées par le risque, situées sous la cote 2,40 m NGF, ont été reportés sur les planches graphiques « ter » du PLU à titre indicatif, la carte n'excluant pas que des terrains limitrophes soient également concernés. En attendant la réalisation d'études plus poussées sur ces secteurs, il convient de prendre des dispositions spécifiques édictées ci-après.

Ainsi, les constructions et installations potentiellement autorisées par le Règlement du PLU pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations (art. R. 111-2 du Code de l'Urbanisme).

Des relevés topographiques seront notamment exigés afin de vérifier la faisabilité du projet et le respect des prescriptions précisées ci-après.

Dispositions communes :

- Sous la cote + 0,70 mètres NGF pour les zones urbaines, sous la cote + 1,70 mètres NGF pour les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles, les constructions, installations, ouvrages, etc., sont interdits à l'exception de ceux qui sont autorisés au titre des dispositions particulières et dérogatoires ci-après.
- La création de sous-sols est interdite.
- Le niveau des premiers planchers des nouvelles constructions et extensions doit être calé à la cote minimale de + 2,40 mètres NGF. Par exception, les annexes dissociées de la partie habitation peuvent être édifiées au niveau du terrain naturel, à condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20 m² (ex : pour les garages, abris, appentis, etc.).
- Les parties de bâtiments situées en dessous de la cote 2,10 mètres NGF doivent être construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau saline.
- Le stockage de matériaux sensibles, dangereux au contact de l'eau ou encore polluants doit être situé à la cote minimale de + 2,40 mètres NGF.
- Le stockage de matériaux non sensibles et non dangereux mais pouvant se mettre en flottaison doit être réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-emportement hydrauliquement transparents afin d'éviter la création d'embâcles.
- Les citernes et cuves doivent être scellées et lestées, et toute ouverture (évent, remplissage) doit être située au-dessus de la cote + 2,40 mètres NGF.
- Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes ...) doivent être situés au minimum à la cote + 2,40 m NGF.
- Les aires de stationnement collectives réalisées au niveau du terrain naturel devront prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas d'inondation. Cette règle ne s'applique pas aux places de stationnement situées le long des infrastructures de transport.
- Les clôtures assureront la transparence hydraulique.
- Les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité.

Dispositions particulières :

Les dispositions ci-après s'appliquent si le terrain naturel est situé :

- sous la cote 0,70 mètres NGF pour les zones urbaines,
- sous la cote 1,70 mètres NGF pour les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

Seuls peuvent être autorisés, en respectant les dispositions communes précisées ci-avant :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics existants,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des activités portuaires,
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des plages.

ainsi que :

- les aires de stationnement,
- les parcs et jardins.

Dispositions dérogatoires :

Les projets (aménagement, ouvrage, installation, exploitation, construction, extension) ci-après ne sont pas soumis aux dispositions communes. Ils doivent cependant respecter les dispositions suivantes :

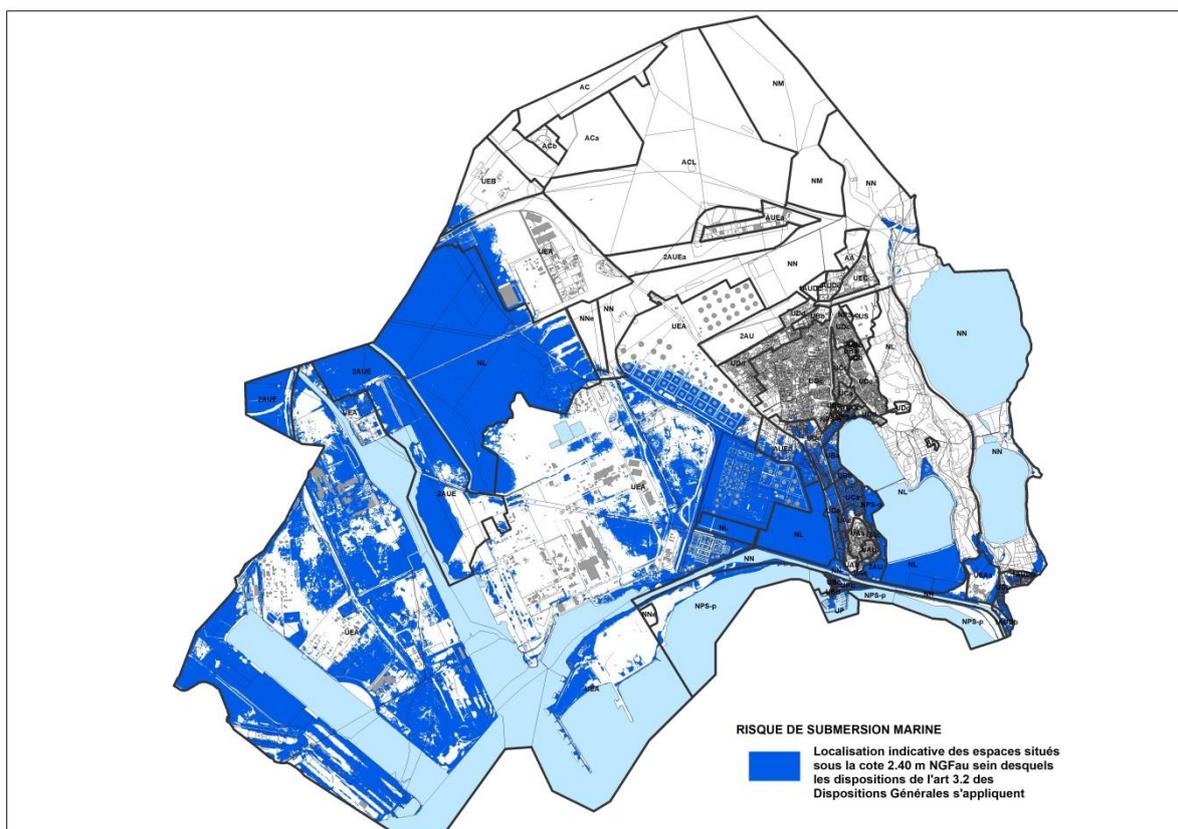
- La création de sous-sols est interdite.

- Les citernes et cuves doivent être scellées et lestées, et toute ouverture (évent, remplissage) doit être située au-dessus de la cote + 2,40 mètres NGF.
- Les aires de stationnement collectives réalisées au niveau du terrain naturel devront prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas d'inondation. Cette règle ne s'applique pas aux places de stationnement situées le long des infrastructures de transport.
- Les clôtures assureront la transparence hydraulique.
- Les remblais sont interdits, sauf s'ils sont directement liés à des opérations autorisées ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité.

Seuls peuvent être autorisés, y compris sous la cote + 2,10 m NGF :

- La réalisation de travaux d'infrastructures portuaires sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des eaux et de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- Les constructions ou les extensions d'équipements d'activités portuaires, y compris bâtiments d'activités strictement liées à la mer, sous réserve :
 - qu'elles assurent la sécurité des personnes et n'augmentent pas la vulnérabilité ou les nuisances ;
 - que les parties de bâtiments situées en dessous de la cote + 2,10 m NGF soient construites avec des matériaux et des équipements insensibles à l'eau saline ;
 - que le stockage de matériaux sensibles, dangereux au contact de l'eau ou encore polluants soit situé à la cote minimale de + 2,40 m NGF ;
 - que le stockage de matériaux non sensibles et non dangereux mais pouvant se mettre en flottaison soit réalisé dans des espaces munis de dispositifs anti-emportement hydrauliquement transparents afin d'éviter la création d'embâcles ;
 - que le pétitionnaire atteste de l'existence d'un dispositif interne de gestion de crise permettant d'évacuer rapidement les personnes et les matériaux stockés temporairement au niveau du terrain naturel (zones de déchargement).
- Les constructions, installations techniques liées à la gestion et à l'exploitation des cours d'eau, des captages d'eau potable et des réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, assainissement...), sous réserve :
 - de prendre toutes les dispositions constructives visant à diminuer la vulnérabilité et à permettre un fonctionnement normal ou, a minima, à supporter sans dommages structurels une immersion pendant plusieurs jours (étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages, etc.) ; en particulier en installant autant que faire se peut les équipements techniques sensibles (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les postes de relevage ou de refoulement, les relais et antennes, etc.) au minimum à la cote + 2,40 m NGF ;
 - de ne pas aggraver les risques et leurs effets pendant l'inondation.
- Les aménagements légers temporaires, démontables ou mobiles relatifs aux activités le long des berges ou des plages et à leur sécurité ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le pétitionnaire doit attester que le site fait l'objet d'un affichage et d'un plan interne de gestion de crise appropriés permettant d'assurer en outre le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque dans un délai de 24 heures au vu des prévisions de montée des eaux.
- Dans le cadre d'activités existantes uniquement, les abris ouverts, sous réserve d'être ancrés ou d'être implantés au-dessus de la cote + 2,10 m NGF et de ne pas induire une augmentation de fréquentation.
- Les aménagements publics légers tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.
- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions existantes, sous réserve d'être inférieure à 20 m² et de ne pas créer de logement supplémentaire, uniquement lorsqu'elle est nécessaire à la création d'une zone refuge au-dessus de + 2,40 m NGF.

Cartographie indicative des espaces situés sous la cote 2,40 m NGF concernés par la prise en compte du risque submersion marine



3.3 RISQUES LIES AUX SEISMES

La Commune de Fos-sur-Mer est située en zone de sismicité 3, qualifiée de « modérée ».

Les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998 -1er 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'agrément techniques européens.

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

- décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique
- décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- décret n° 2015-5 du 6 janvier 2015 modifiant l'article D. 563-8-1 du code de l'environnement
- arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal »

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2011 – 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.

Concernant le risque sismique, les pétitionnaires devront, lors du dépôt de la demande de permis, fournir une attestation de conformité de la construction envers la réglementation en vigueur.

L'application des règles de construction parasismiques nationales doivent être appliquées sur les nouvelles constructions ainsi qu'aux projets et biens existants en cas de travaux lourds.

Compte tenu de la classification de la commune de Fos en zone de sismicité 3, de la nature des terrains affleurant sur le territoire et de leur susceptibilité à se liquéfier, l'analyse de la liquéfaction est requise.

Ainsi, sur l'ensemble du territoire communal, pour les Maîtres d'Ouvrage, il est nécessaire de réaliser :

1/ « une évaluation du site de la future construction pour déterminer la nature du terrain de fondation afin de s'assurer que les dangers potentiels de liquéfaction soient minimisés en cas d'agression sismique » (Paragraphe 4.1.1(1)P -Eurocode 8-05)

2/ « une évaluation de la susceptibilité à la liquéfaction lorsque le sol de fondation comprend des couches étendues ou des lentilles épaisses de sables lâches, avec ou sans fines silteuses ou argileuses, au-dessous de la nappe phréatique, et lorsque ce niveau est proche de la surface du sol. » (Paragraphe 4.1.4(2)P -Eurocode 8-05).

3.4 RISQUES MOUVEMENTS DE TERRAINS LIES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

La commune ne dispose pas de PPR pour le phénomène de retrait et de gonflement des argiles. Cependant, certains secteurs sont concernés par ce risque, qualifié de faible à moyen dans certains secteurs très localisés.

Seule une étude réalisée à la parcelle, y compris en aléa faible, réalisée par un bureau spécialisé en géotechnique permet de déterminer avec précision les caractéristiques mécaniques des sols et définir des règles de constructions adaptées.

Si une étude géotechnique couvrant la conception, le pré-dimensionnement et l'exécution des fondations ainsi que l'adaptation de la construction aux caractéristiques du site n'est pas réalisée, certaines dispositions peuvent être mises en œuvre afin d'éviter ou du moins limiter les effets du phénomène géologique concerné:

Il est donc fortement recommandé aux pétitionnaires de mettre en œuvre les dispositions constructives et environnementales précisées au sein du Tome 2 - Annexes (*cf. pièce 5.1.9 : PAC spécifique argiles*) afin d'éviter l'apparition de désordres sur les constructions (fissurations plus ou moins importantes).

Secteurs exposés aux risques de mouvements de terrain différentiels liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles

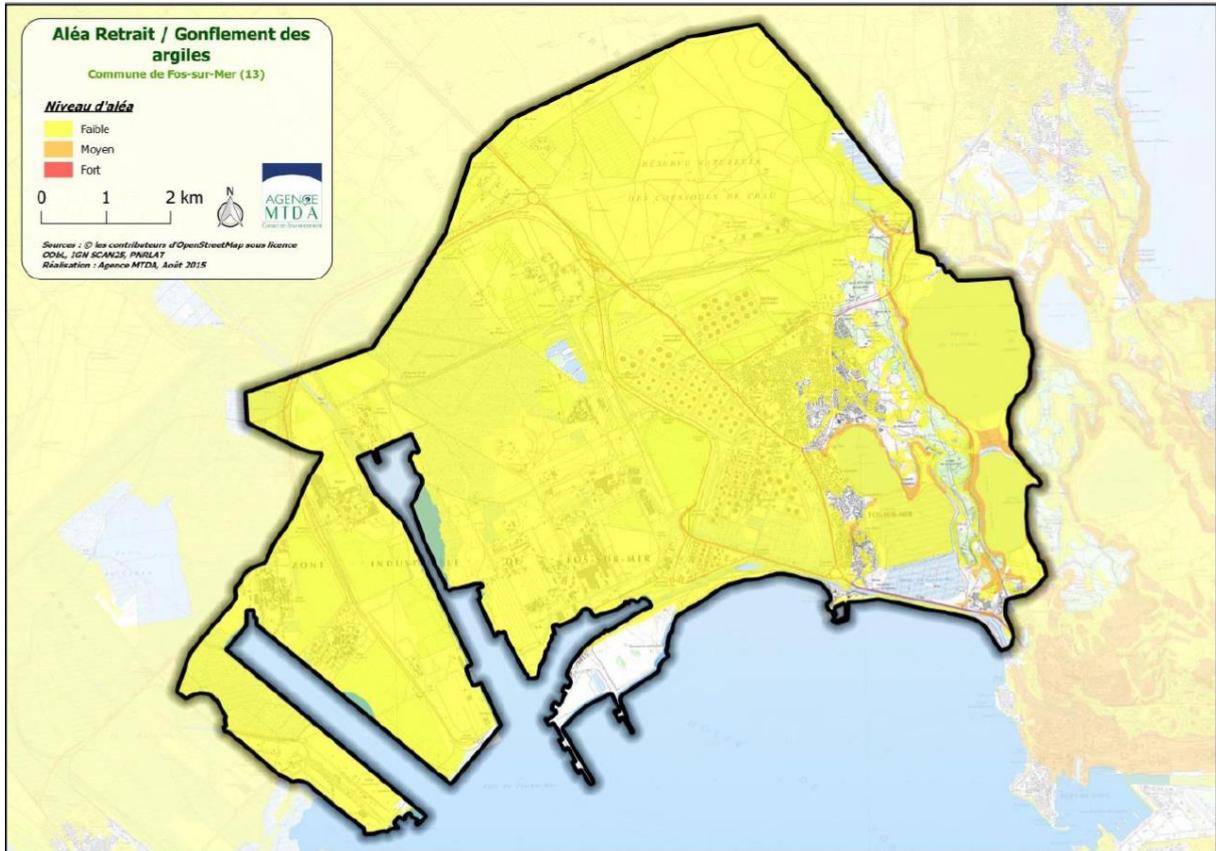
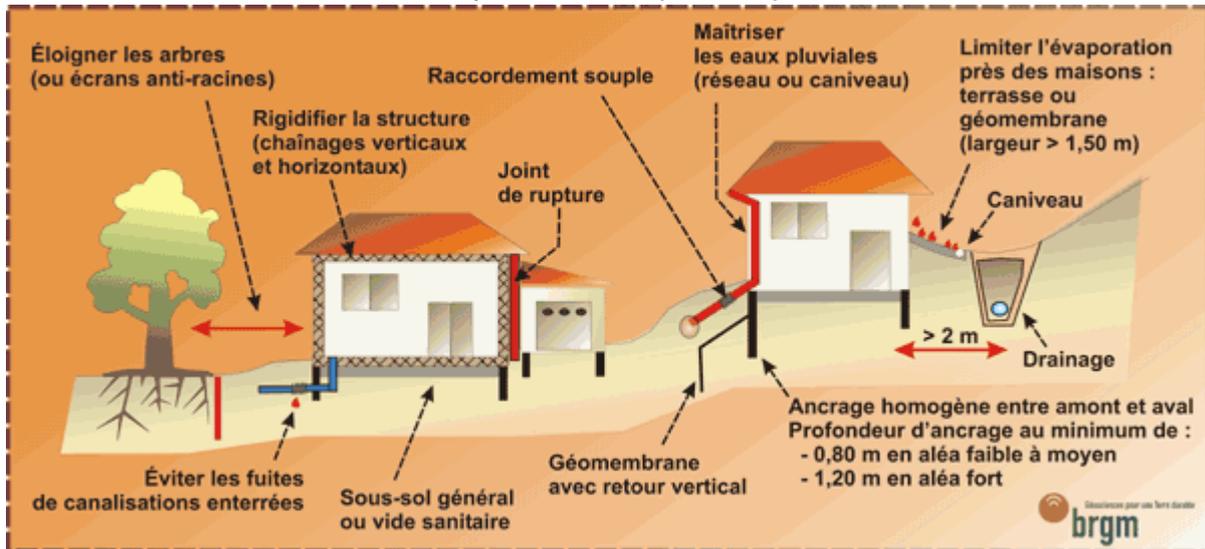


Schéma de synthèse des dispositions préventives



3.5 RISQUE D'EFFONDREMENT LIE A LA PRESENCE EVENTUELLE DE CARRIERES SOUTERRAINES NON REPERTORIEES PAR LE BRGM (carrières antiques)

Dans le secteur de la ZAC Portes de la Mer classé en zone UAb du PLU et dans les secteurs au Nord de l'Etang de l'Estomac classés en zone UDD :

- préalablement à la réalisation d'un projet, il est fortement recommandé de réaliser une reconnaissance géologique-géotechnique afin de vérifier l'absence de carrières souterraines non inventoriées par le BRGM et de s'assurer de l'absence de risque.

3.6 RISQUES LIES AU FEU DE FORET

Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), cependant certains secteurs sont concernés par ce risque. Un Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat relatif au risque Feu de Forêt a été transmis à la commune en date du 23 Mai 2014 (cf. Tome 2 - Annexes). Ce document qualifie l'aléa induit et subi Feu de Forêt sur l'ensemble du territoire de Fos-sur-Mer.

Ainsi, les constructions et installations potentiellement autorisées par le Règlement du PLU pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations (art. R.111-2 du Code de l'Urbanisme).

Les zones concernées ont été transposées, selon la méthodologie inscrite dans le PAC, sur les planches graphiques « ter » du PLU.

Dispositions des zones indicées F1 (secteur particulièrement exposé au risque) :

Secteurs concernés :

Ces secteurs correspondent aux espaces :

- soumis à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel quelle que soit la forme de l'urbanisation existante ;
- non urbanisés (habitat vulnérable) en niveau d'aléa moyen à fort.

Dans ces secteurs, les nouvelles constructions ne doivent pas être autorisées compte tenu de leur vulnérabilité au feu et la difficulté à les défendre.

Dispositions :

Constructions nouvelles :

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

- Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- Tout type d'établissement présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie ;
- Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs.

Constructions existantes :

Sont interdits :

- La création de logements supplémentaires ;
- Les changements de destination d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil ;
- Le changement de destination de tout type de construction dont l'utilisation ou l'usage qui en serait fait pourrait présenter un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie.

Seuls peuvent être autorisés :

- Les installations, ouvrages et infrastructures techniques nécessaires au fonctionnement des services et des équipements publics ainsi que ceux nécessaires au fonctionnement des activités portuaires, sans qu'ils présentent un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs, et sous réserve de ne pas augmenter le risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie et d'en étudier la défendabilité afin de permettre de garantir une bonne défense des installations par les services de secours ;
- La création et l'adaptation de voies de desserte ainsi que la mise en place de points d'eau incendies permettant de sécuriser les personnes et les biens, dans les conditions définies à annexe A du PAC du 04 janvier 2017 relatif au risque incendie de forêt ;
- L'adaptation des bâtiments existants, dans les conditions prévues à l'annexe B du PAC du 04 janvier 2017 relatif au risque incendie de forêt.

Dispositions des zones indicées F1p (secteur particulièrement exposé au risque au sein duquel un projet peut être réalisé, sous condition) :

Secteurs concernés :

La zone F1p permet la réalisation, dans le cas d'opérations d'ensemble notamment, de projets sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions définies ci-dessous.

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité.

Dispositions :

Sont interdits :

- Les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil)
- Les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie.

Conditions selon lesquelles les constructions peuvent être autorisées :

- L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable, selon les précisions apportées par l'annexe D du PAC du 23 mai 2014), dans la limite des règles fixées pour chaque zone du PLU et en compatibilité avec celles imposées par le PEB et le PPRT Fos-Est.
- Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction / cf. Annexe B du PAC du 04 janvier 2017 relatif au risque incendie de forêt) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité / cf. Annexe A du PAC du 04 janvier 2017 relatif au risque incendie de forêt).
- Les ICPE peuvent être autorisées à condition de ne pas présenter un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie, sous réserve de ne pas augmenter le risque et d'en étudier la défendabilité afin de permettre de garantir une bonne défense des établissements par les services de secours en cas d'incendie de forêt.

- Les services de secours devront être associés à l'élaboration du projet.

Dispositions des zones à indice F2 (secteur exposé au risque) :

Secteurs concernés :

Ces secteurs correspondent à des zones urbanisées soumises à un aléa moyen à fort qui nécessitent d'être réglementés au titre du risque incendie de forêt dans le PLU.

La densification du bâti et le comblement des « dents creuses » dans ces zones sont favorables à la réduction des conséquences du risque incendie de forêt. En effet, ces mesures permettent :

- de réduire le linéaire d'interface bâti-forêt à défendre par les services de secours ;
- en cas d'incendie de forêt, de limiter la propagation du feu au travers des îlots boisés (dents creuses boisées) situés dans les zones bâties en périphérie du massif ;
- de redimensionner le réseau de voirie pour l'accès aux services de secours, compte tenu de l'augmentation des enjeux sur le secteur.

Dispositions :

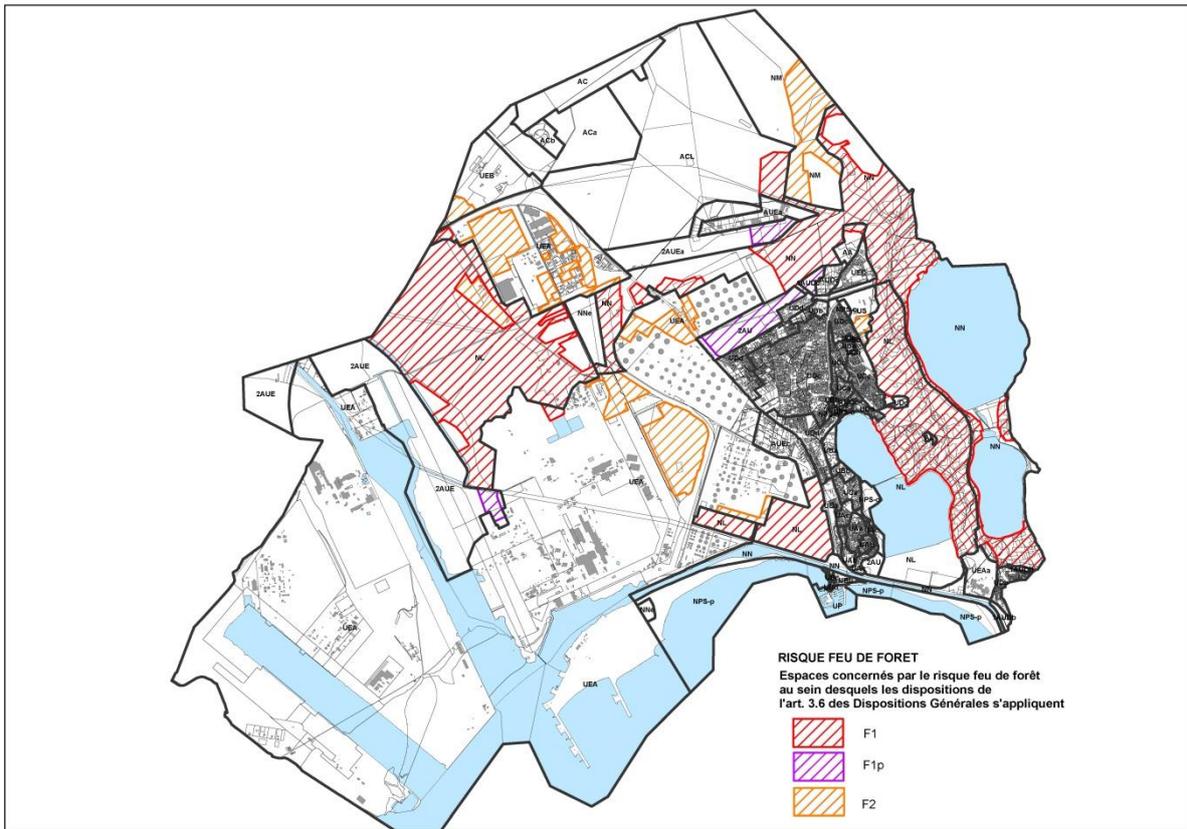
Sont interdits :

- Les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil)
- Les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour les personnes et l'environnement en cas d'incendie.

Conditions selon lesquelles les constructions peuvent être autorisées :

- Une construction admise doit 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). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (cf. annexe A du PAC du 04 janvier 2017).
- Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B du PAC du 04 janvier 2017 et C du PAC du 23 mai 2014.
- 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 le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt, l'annexe D du PAC du 23 mai 2014 illustre les formes urbaines vulnérables au feu de forêt.
- Au sein de la zone UEA les ICPE autorisées le sont sous réserve de ne pas augmenter le risque et d'en étudier la défendabilité afin de permettre de garantir une bonne défense des établissements par les services de secours en cas d'incendie de forêt. Les services de secours devront donc être associés à l'élaboration du projet.
- Au sein de la zone NM, réservée aux activités de la Défense et potentiellement constructible les projets militaires pourront être acceptés sous réserve de ne pas augmenter le risque et que les services de secours soient associés à l'élaboration du projet.

Secteurs exposés au risque feu de forêt

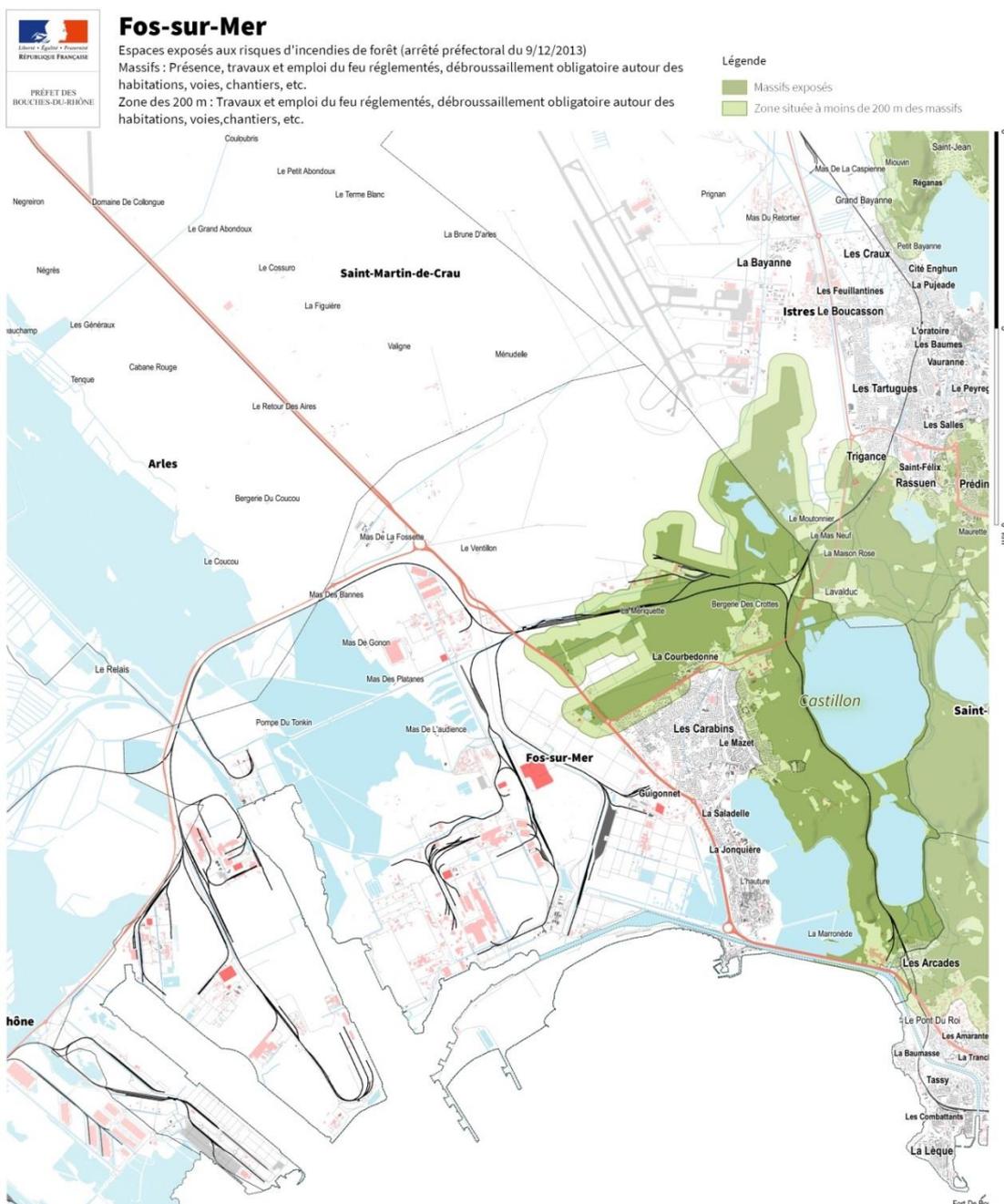


Obligations légales de débroussaillage :

Certains secteurs, délimités par arrêté préfectoral, sont concernés par les obligations légales de débroussaillage, dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par l'article L.134-6 du code Forestier. Ces obligations devront obligatoirement être respectées par les pétitionnaires (*se référer au Tome 2 - Annexes*).

Il est rappelé que ces obligations légales s'appliquent également au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) compris dans les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral.

*Délimitation des massifs forestiers exposés aux risques d'incendie de feu de forêt
(Cartographie annexée à l'arrêté préfectoral n° 2013343-0007 du 09 Décembre 2013)*



3.7 RISQUES LIES AU TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES PAR CANALISATIONS SOUTERRAINES

La commune est traversée par plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses. Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Des études de sécurité résultent 3 zones de danger générant des servitudes, la SUP1 engendrant le périmètre le plus large :

Servitude SUP1 : correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'environnement. L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 susvisé.

Servitude SUP2 : correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Servitude SUP3 : correspondant à la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit au sens de l'article R.555-10-1 du Code de l'environnement :

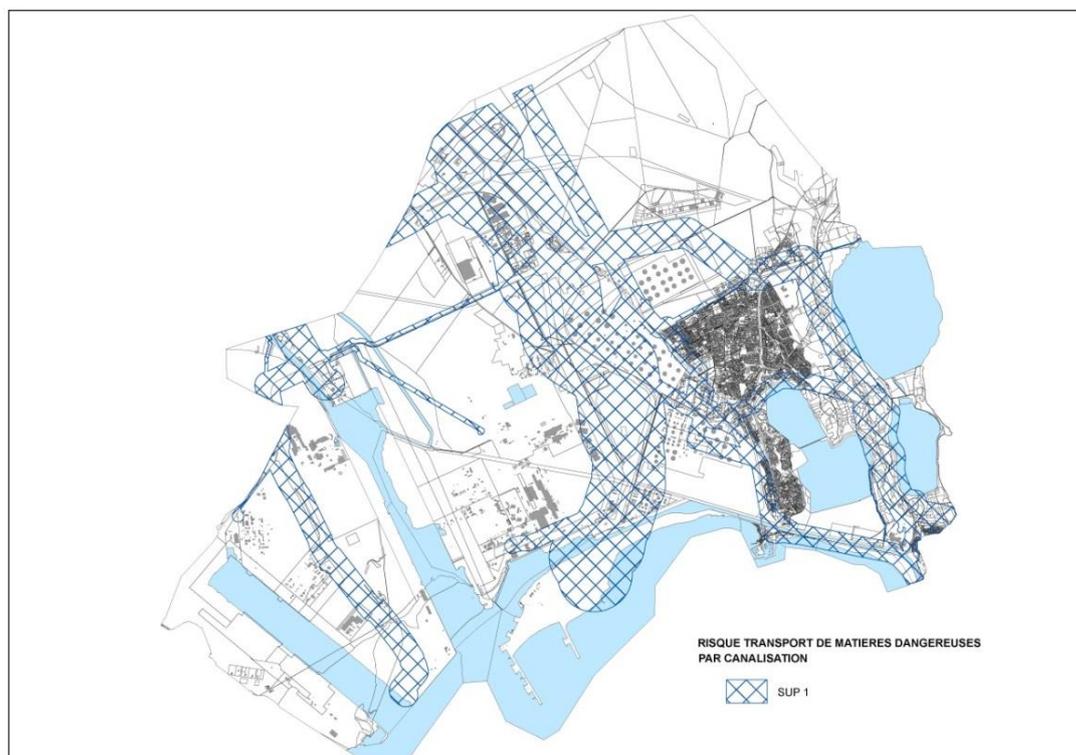
L'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

Les distances varient selon le diamètre des canalisations et le type de matière transportée. Elles sont définies par chaque transporteur.

Conformément à l'article R.555-30-1 du Code de l'environnement, le maire informe le transporteur de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans une des zones précédemment définies.

(cf. Tome 2 – Annexes pour les distances de zones de dangers relatives à chaque canalisation)

Localisation des SUP1 rattachées aux ouvrages



3.8 NUISANCES SONORES LIEES AUX INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRES

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 , du décret n°95-21 du 9 Janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestres, et à l'arrêté interministériel du 30 Mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestres et aux modalités d'isolement acoustique des constructions, modifié par l'arrêté interministériel du 23 juillet 2013, les arrêtés préfectoraux du 11 Décembre 2000 (portant sur les voies ferrées) et du 19 Mai 2016 (portant sur les infrastructures routières) ont délimité, sur les Bouches-du-Rhône, les secteurs affectés par les nuisances sonores de part et d'autre des infrastructures de transport classées à grande circulation.

Lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs.

L'ensemble des éléments figurent dans le Tome 2 - Annexes

A Fos-sur-Mer, les infrastructures suivantes sont concernées:

Catégorie 1 (largeur affectée : 300m depuis le bord de la voie) :

- la RN 568
- la voie ferrée de la ligne Miramas-L'Estaque

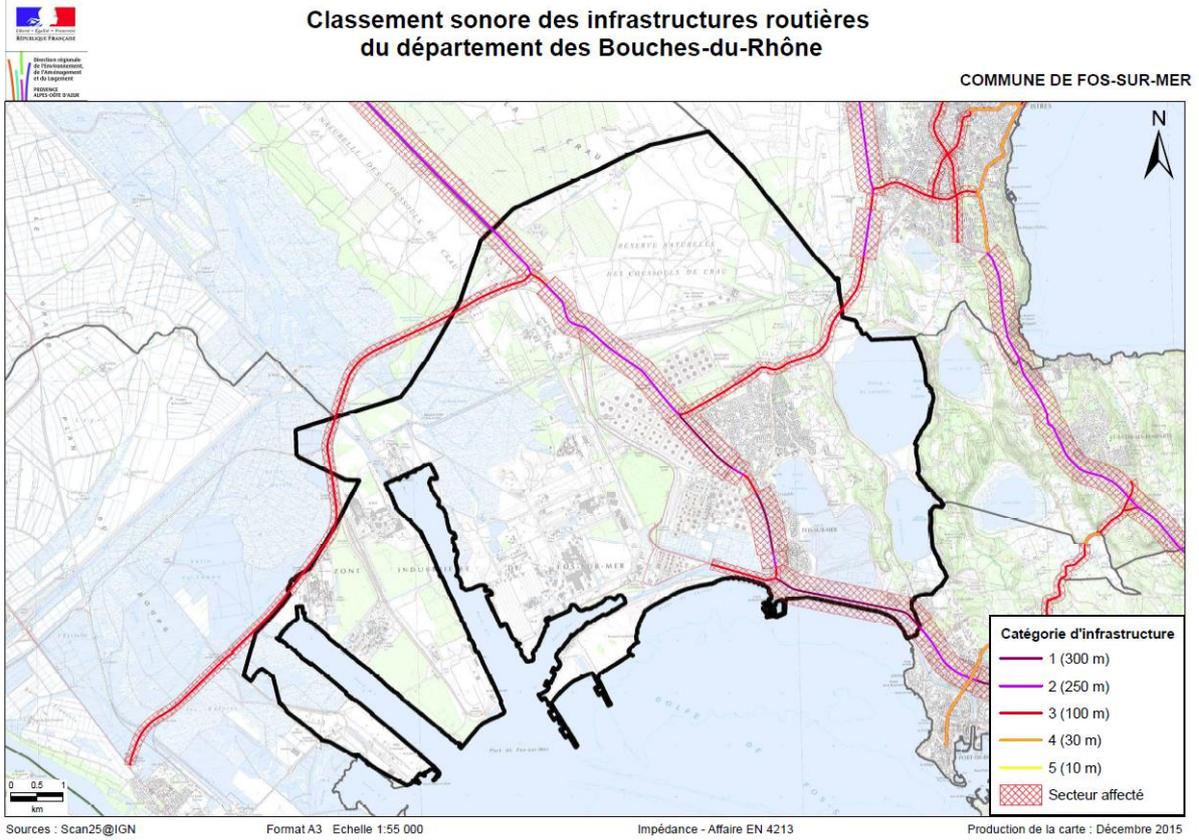
Catégorie 2 (largeur affectée : 250 m depuis le bord de la voie) :

- la RN 568, de la limite de Saint Martin de Crau à la limitation à 50km/h, puis entre le rond-point de la Fenouillère et le rond-point de la fossette et ponctuellement aux abords des ronds-points
- la voie ferrée de Lavalduc-Fos Coussoul

Catégorie 3 (largeur affectée : 100m depuis le bord de la voie) :

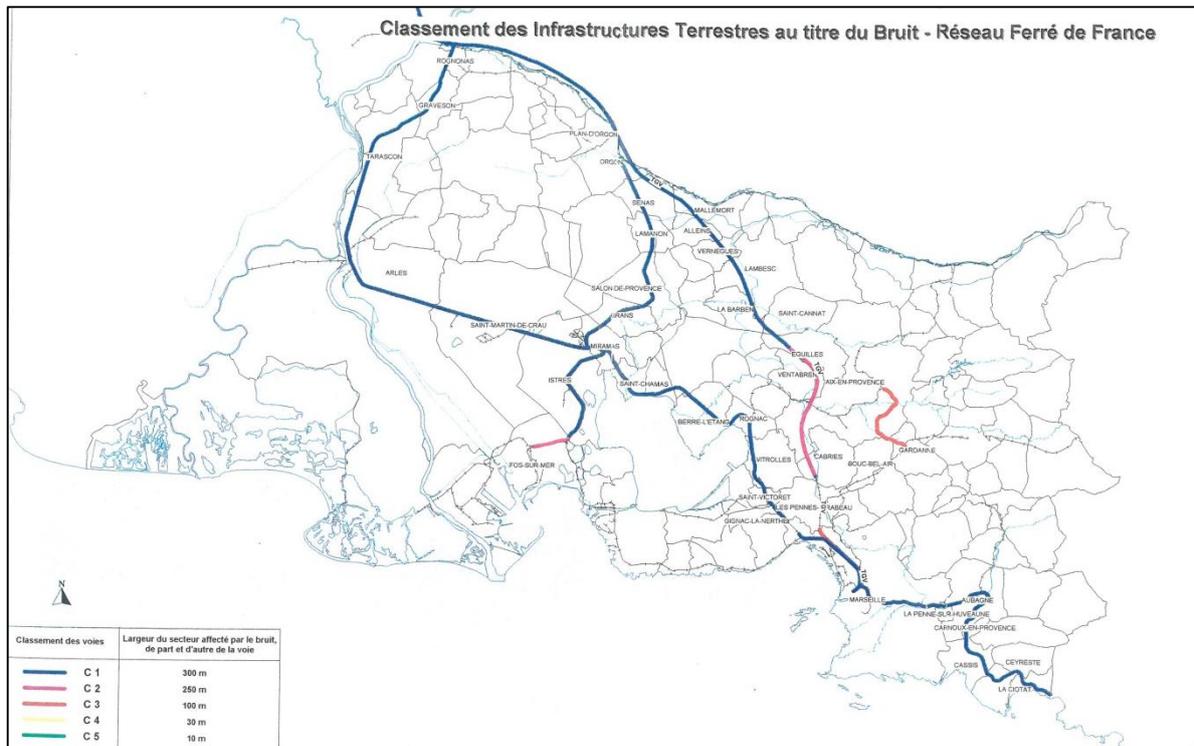
- la RN568 au niveau des Vallins
- la RN569
- la RN545, du carrefour des Joncs au carrefour Saint Gervais
- la RD268

Extrait de la carte de classement sonore des Infrastructures Terrestres (infrastructures routières)



Source : <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/Politiques-publiques/Environnement-risques-naturels-et-technologiques/Le-Bruit2/Classement-sonore-des-infrastructures-de-transport-terrestre-dans-les-Bouches-du-Rhone>

Extrait de la carte de classement sonore des Infrastructures Terrestres (voies ferrées)



Source : <http://www.bouches-du-rhone.gouv.fr/content/download/19283/119120/file/carte%20classement%20sonore%20voies%20ferrées%202000.pdf>

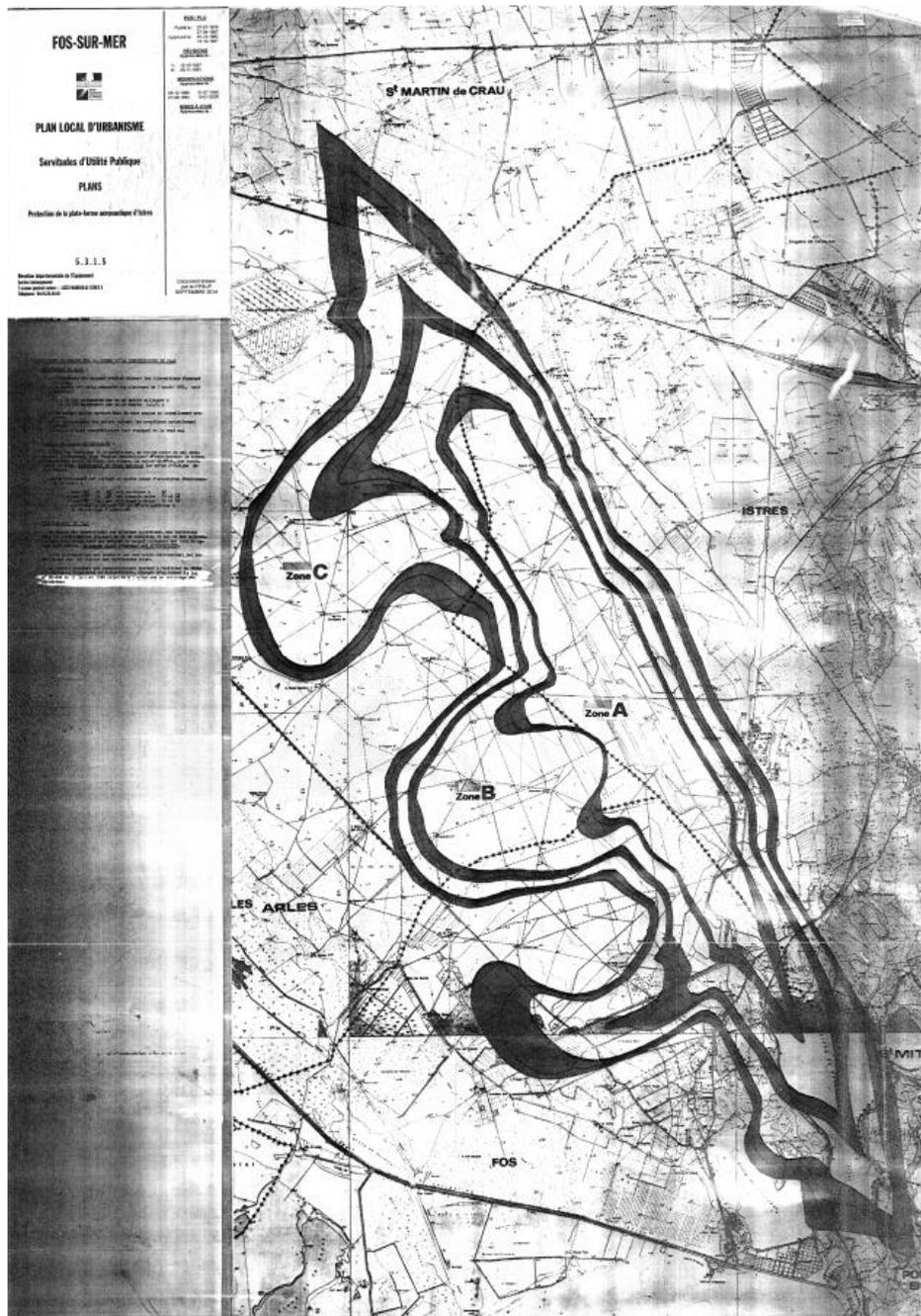
3.9 NUISANCES SONORES LIEES A L'AERODROME D'ISTRES

Une partie du territoire communal est soumise au Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome militaire d'Istres, approuvé par arrêté préfectoral le 04 juillet 1974 et mis en révision le 31 juillet 1992. Le PEB de 1974 reste en vigueur.

Les dispositions applicables aux secteurs concernés par un PEB (aérodromes) sont contenues dans l'art. L.112-10 à L.112-13 du Code de l'Urbanisme. Par ailleurs, lors de la construction de bâtiments nouveaux, dans les périmètres affectés par le bruit, des prescriptions acoustiques doivent être respectées par les constructeurs.

(cf. Tome 2 - Annexes)

Cartographie des secteurs soumis au PEB de la base aérienne d'Istres



Article L.112-10 du code de l'urbanisme :

Dans les zones définies par le plan d'exposition au bruit, l'extension de l'urbanisation et la création ou l'extension d'équipements publics sont interdites lorsqu'elles conduisent à exposer immédiatement ou à terme de nouvelles populations aux nuisances de bruit.

A cet effet :

- 1° Les constructions à usage d'habitation sont interdites dans ces zones à l'exception :
 - a) De celles qui sont nécessaires à l'activité aéronautique ou liées à celle-ci ;
 - b) Dans les zones B et C et dans les secteurs déjà urbanisés situés en zone A, des logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone et des constructions directement liées ou nécessaires à l'activité agricole ;
 - c) En zone C, des constructions individuelles non groupées situées dans des secteurs déjà urbanisés et desservis par des équipements publics dès lors qu'elles n'entraînent qu'un faible accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances et des opérations de reconstruction rendues nécessaires par une opération de démolition en zone A ou B dès lors qu'elles n'entraînent pas d'accroissement de la population exposée aux nuisances, que les normes d'isolation acoustique fixées par l'autorité administrative sont respectées et que le coût d'isolation est à la charge exclusive du constructeur ;
- 2° La rénovation, la réhabilitation, l'amélioration, l'extension mesurée ou la reconstruction des constructions existantes peuvent être admises lorsqu'elles n'entraînent pas un accroissement de la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances ;
- 3° Dans les zones A et B, les équipements publics ou collectifs ne sont admis que lorsqu'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes ;
- 4° Dans les zones D, les constructions sont autorisées mais doivent faire l'objet des mesures d'isolation acoustique prévues à l'article L.112-12 ;
- 5° Dans les zones C, les plans d'exposition au bruit peuvent délimiter des secteurs où, pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants, des opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain peuvent être autorisées, à condition qu'elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores. Une telle augmentation est toutefois possible dans le cadre des opérations prévues par le I de l'article 166 de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dans les conditions fixées aux I et II dudit article. Postérieurement à la publication des plans d'exposition au bruit, à la demande de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, de tels secteurs peuvent également être délimités par l'autorité administrative compétente de l'Etat après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement.

Article L.112-11 du code de l'urbanisme :

Le contrat de location d'immeuble à usage d'habitation ayant pour objet un bien immobilier situé dans l'une des zones de bruit définies par un plan d'exposition au bruit comporte une clause claire et lisible précisant la zone de bruit où se trouve localisé ce bien.

Article L.112-12 du code de l'urbanisme :

Toutes les constructions qui sont autorisées dans les zones de bruit conformément aux dispositions de l'article L.112-10 font l'objet de mesures d'isolation acoustique, dans les conditions prévues par les dispositions législatives et réglementaires en matière d'urbanisme, de construction ou d'habitation.

Article L.112-13 du code de l'urbanisme :

Le certificat d'urbanisme signale l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.

Article 4 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N), délimitées sur les documents graphiques.

4.1 LES ZONES URBAINES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE II SONT :

La zone UA : Zone urbaine mixte correspondant au centre historique de Fos-sur-Mer et à ses abords immédiats.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UAa** correspondant à la partie historique du noyau villageois et à ses abords immédiats. Ce secteur est caractérisé par une implantation des constructions majoritairement à l'alignement des voies qu'il convient d'affirmer et par la présence de bâtiments anciens à caractère patrimonial dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées. Elle comprend un périmètre de protection du centre ancien,
- **UAb** correspondant aux espaces situés dans le prolongement du centre ancien pouvant supporter une densité similaire à celle du secteur UAa afin de conforter le noyau villageois. Les dispositions en matière d'alignement par rapport aux voies y sont un peu plus souples,
- **UAc** correspondant à la frange du noyau villageois, localisée aux abords de l'Etang et de l'Hauture, où une hauteur moindre permet de préserver les perspectives singulières et les qualités paysagères identitaires de Fos-sur-Mer.

Une partie du secteur UAb (ZAC des Portes de la Mer) est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UB : Zone urbaine mixte correspondant aux espaces urbains présentant une densité soutenue au sein desquels les constructions sont majoritairement édifiées sous forme de collectifs ainsi que d'habitations individuelles groupées, dont les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées à leur typologie.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UBa** correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs, édifiés majoritairement en R+3,
- **UBb** correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+2, généralement surélevés,
- **UBc** correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé majoritairement d'habitations individuelles groupées, où un épannelage variable avec un maximum R+2 doit être recherché,
- **UBd** correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés majoritairement en R+1, avec quelques R+2.

Une partie du secteur UBb (Domaine de Fanfarigoule) est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UC : Zone urbaine mixte correspondant aux espaces urbains présentant une densité soutenue, au sein desquels les constructions sont édifiées sous forme de petits collectifs ainsi que d'habitations individuelles groupées, dont les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées à leur typologie.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UCa** correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+2,
- **UCb** correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+1,
- **UCc** correspondant à un tissu urbain de densité un peu moins soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+1.

La zone UD : Zone urbaine mixte présentant une densité modérée à plus faible, au sein desquels les constructions sont édifiées majoritairement sous forme de villas individuelles, de niveau R+1.

Elle comprend 4 secteurs :

- **UDa** correspondant à un tissu urbain de densité modérée,
- **UDb** correspondant à un tissu urbain de densité modérée à moyenne,
- **UDc** correspondant à un tissu urbain de densité moyenne,
- **UDd** correspondant à un tissu urbain de densité plus faible.

La zone UEA : Zone urbaine correspondant à un espace économique mixte à dominante industrielle, comprenant notamment la Zone Industriale-Portuaire (ZIP).

Elle comprend 1 secteur :

- **UEAa** correspondant au site dédié aux activités industrielles, quartier Pont du Roy.

La zone UEB : Zone urbaine correspondant au centre de vie de la Z.A.C. de la Fossette, principalement dédié aux activités commerciales, artisanales, services, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

La zone UEC : Zone urbaine correspondant à la zone d'activités de la Z.A.C. de Lavalduc, principalement dédiée aux activités commerciales, artisanales, services et bureaux.

La zone UP : Zone urbaine correspondant à la zone affectée aux activités portuaires liées à la plaisance, Pointe St Gervais.

La zone US : Zone urbaine spécifiquement destinée aux équipements publics, notamment sportifs, culturels et de loisirs.

4.2 LES ZONES A URBANISER AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE III SONT :

La zone AUD : Zone d'urbanisation future principalement dédiée à l'habitat comprenant déjà quelques constructions, où les nouvelles ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires à la desserte de la zone.

Elle comprend 1 secteur :

- **AUDc** localisée quartier des Crottes, de densité moyenne à plus faible en raison de son exposition, partielle, aux nuisances sonores générées par l'aérodrome d'Istres (PEB).

Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone AUE : Zone d'urbanisation future dédiée à l'accueil d'activités économiques comprenant déjà quelques constructions, où les nouvelles ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

Elle comprend 2 secteurs :

- **AUEa** correspondant à l'espace économique mixte de Ventillon, qui doit être équipé d'une station de traitement des eaux usées,
- **AUEc** correspondant à un espace économique de Guignonnet, où une typologie des activités semblable à celles implantées au sein de la Z.A.C de Lavalduc est à rechercher, et qui doit être équipé en réseaux publics de distribution d'eau potable, d'eaux usées, de bornes incendies, et d'un réseau viaire adapté.

La zone 1AUD : Zone d'urbanisation future principalement dédiée à l'habitat conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, comprenant l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone.

Elle comprend 2 secteurs :

- **1AUDb** localisé quartier Pont du Roy, sur deux sites, l'un au Nord, l'autre au Sud du quartier, de densité modérée à moyenne,
- **1AUDc** localisé quartier des Crottes, de densité moyenne à plus faible en raison de son exposition, partielle, aux nuisances sonores générées par l'aérodrome d'Istres (PEB).

Ces deux secteurs sont, chacun, couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone 2AU : Zone d'urbanisation future principalement dédiée à l'habitat. Elle est située aux lieux dits la Mériquette et la Marronède. Son urbanisation est conditionnée à une révision du PLU. En attendant, aucune construction ne peut être autorisée.

Les principes d'urbanisation de la zone 2AU de la Mériquette ont été sommairement intégrés à l'OAP établie pour le développement du quartier des Crottes, à titre indicatif.

La zone 2AUE : Zone d'urbanisation future correspond à la ZAC du Caban majoritairement délimitée sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, mais se prolongeant néanmoins sur le territoire fosséen. Elle correspond également à un espace situé entre la Darse 1 et le marais de l'Audience, et à un autre espace situé dans le prolongement de Ventillon, tous deux inclus dans la ZAC de la ZIP.

L'urbanisation de ces espaces nécessitera une modification du PLU ou une déclaration de projet qui permettra d'établir les règles et mesures compensatoires à mettre en œuvre, permettant de concilier, le cas échéant, les objectifs de préservation de l'environnement, de prise en compte des risques naturels et technologiques et de développement économique. En attendant, aucune construction ne peut être autorisée.

Elle comprend 1 secteur :

- **2AUEa**, qui correspond aux espaces à urbaniser au niveau de Ventillon, et dont les interdictions/autorisation en termes d'occupation du sol seront quelque peu différenciées par rapport au reste de la ZIP, compte tenu de son éloignement par rapport à la zone portuaire.

4.3 LES ZONES AGRICOLES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE IV SONT :

La zone AA : correspondant à la zone agricole ordinaire, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone AC : correspondant à une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où un objectif de préservation et de remise en état du Coussoul de Crau doit être recherché.

Elle comprend 2 secteurs :

- **ACa** correspondant à un espace où les vergers peuvent être cultivés
- **ACb** correspondant à un espace où certaines constructions agricoles peuvent être autorisées.

La zone ACL : correspondant à l'espace agricole de la Réserve Naturelle des Coussouls de Crau, identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral.

La zone AL : correspondant à un espace agricole situé au sein d'un site naturel identifié en tant qu'espace remarquable au titre de la loi littoral.

4.4 LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES AUXQUELLES S'APPLIQUENT LES DISPOSITIONS DU TITRE V SONT :

La zone NL : correspondant aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, identifiés au titre de la loi Littoral.

La zone NM : correspondant à une zone à dominante naturelle située dans l'enceinte de la Base Aérienne 125 (aérodrome militaire d'Istres).

La zone NN : correspondant à la zone naturelle et forestière ordinaire, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 1 secteur :

- **NNe** correspondant à un espace naturel où les installations photovoltaïques au sol peuvent être autorisées.

La zone NPS : correspondant aux parcs et zones naturelles de loisirs.

Elle comprend 2 secteurs :

- **NPS-o** correspondant aux parcs et zones naturelles de loisirs ordinaires
- **NPS-p** correspondant aux plages et à leurs abords

4.5 CES ZONES INCLUENT LE CAS ECHEANT, TELS QUE FIGURANT SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES :

- La délimitation des zones/secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (se référer au Tome I - pièce n°3).
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts - (se référer au Tome I - pièce n°4.3).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer.
- Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel ou historique, pour lesquels des prescriptions de nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur sont définies dans le présent règlement. Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine a fait l'objet d'une fiche descriptive (se référer l'article 6 des dispositions générales du présent règlement).
- Les bâtiments inclus en zone Agricole ou Naturelle pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Les marges de recul à respecter par rapport aux voies et aux emprises publiques
- Les secteurs affectés par les risques technologiques
- Les secteurs affectés par les nuisances sonores liées aux infrastructures terrestres au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent (se référer à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement).
- Les secteurs affectés par les nuisances sonores liées à l'aérodrome d'Istres au sein desquels des dispositions spécifiques s'appliquent (se référer à l'article 3 des dispositions générales du présent règlement).
- Les secteurs concernés par la loi Barnier (entrée de ville) au sein de laquelle l'implantation de nouvelles constructions est strictement réglementée (se référer à l'article 8 des dispositions générales du présent règlement)
- Les secteurs de protection des captages d'eau potable, dont les nécessités de fonctionnement imposent le respect de certaines servitudes (se référer à l'article 9 des dispositions générales du présent règlement).
- Les périmètres où une démolition des constructions existantes est exigée préalablement à toute création de nouvelles constructions.
- La Trame Verte et Bleue (TVB)

Article 5 – ADAPTATIONS MINEURES, DEROGATIONS ET RECONSTRUCTION D'UN BIEN DETRUIT DEPUIS MOINS DE 10 ANS

Les règles et servitudes définies par le PLU :

- peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par le Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans n'est autorisée que si elle respecte les dispositions prévues au sein du règlement de la zone ou du secteur dans lequel il se situe, sauf pour les éléments du patrimoine précisés à l'article 6.

Article 6 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE

6.1 PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE (loi du 27 Septembre 1941)

L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 06/03/2017. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements font l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille. Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

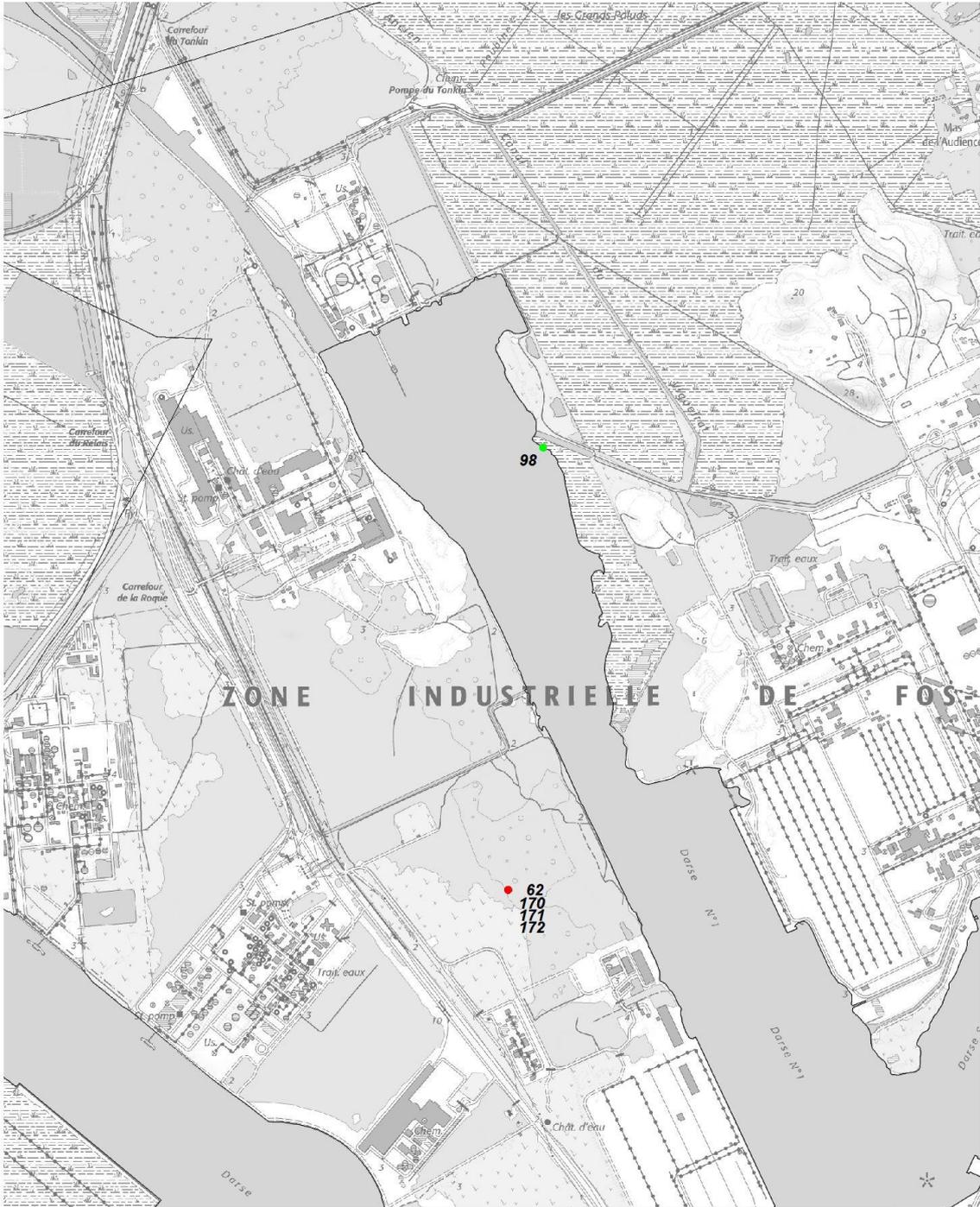
En outre, sur la commune de Fos-sur-Mer, une zone de présomption de prescription archéologique a été définie par arrêté préfectoral n°13039-2003 en date du 29/12/2003. A l'intérieur de cette zone, ce sont tous les dossiers de demande d'urbanisme (permis de construire, de démolir, d'aménager, décisions de réalisation de ZAC) qui devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur, Service régional de l'Archéologie, 21-23 boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le code du patrimoine (livre V, art R.523-4 et art R 523-6).

Hors de cette zone, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du Code de l'Urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8). Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Localisation des sites archéologiques :





13 / Fos-sur-Mer - Extrait de la carte archéologique nationale

Zone de présomption de prescription archéologique et entités archéologiques recensées hors de ces zones

-  Entité archéologique - localisation précise
-  Entité archéologique - localisation approximative
-  Zone de présomption de prescription archéologique

Service régional de l'Archéologie - DRAC Provence-Alpes-Côte d'Azur
 Base de données Patriarche - État au 06/03/2017
 Fond cartographique scan25 de l'IGN ; Echelle 1/25 000 e

Carte Ouest

Zone de Présomption de Prescription Archéologique :

Commune	Code	Objet de la protection	Instruction liée à la zone	Date de la décision
FOS-SUR-MER	1295	Le Village (zone 1)	Saisine de la DRAC sur toutes les demandes de PC, PD, PA et décisions de réalisation de ZAC	29/12/2003

Liste des entités archéologiques recensées sur la commune de FOS-SUR-MER, hors zone de présomption de prescription archéologique :

N° de l'EA	Identification
13 039 0003	FOS-SUR-MER / COLLET DE CARBONNIERE SUD / COLLET DE CARBONNIERE / occupation / Bas-empire
13 039 0005	FOS-SUR-MER / CARRIERE DU MAZET NORD/C01 / LE MAZET NORD / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0006	FOS-SUR-MER / CARRIERE DE MEULES DU MAZET/C03 / LE MAZET / carrière de meules / Haut moyen-âge
13 039 0007	FOS-SUR-MER / CARRIERE DE BARRE DE LAVALDUC/C05 / BEAUME-LOUBIERE / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0008	FOS-SUR-MER / CARRIERE DE BEAUME-LOUBIERE/C06 / BEAUME-LOUBIERE / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0009	FOS-SUR-MER / CARRIERE NORD-OUEST DES ERRARES/CO7 / LES ERRARES / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0010	FOS-SUR-MER / Collet de Carbonnière (C12) / / carrière / Moyen-âge
13 039 0011	FOS-SUR-MER / Pont-Gayet (C18) / / carrière / Epoque moderne
13 039 0012	FOS-SUR-MER / CARRIERE NORD-OUEST DE PONT-GAYE/C15 / PONT-GAYE / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0013	FOS-SUR-MER / ENGRENIER SUD-OUEST/ENG03/C20 !! / ENGRENIER / occupation / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0014	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE SUD/BEA03 / BEAUME-LOUBIERE / habitat / Age du fer ?
13 039 0015	FOS-SUR-MER / CARRELET NORD (LE)/CAR01 / LE CARRELET / habitat / République
13 039 0016	FOS-SUR-MER / CARRELET SUD (LE)/CAR02 !! / LE CARRELET / habitat / Haut moyen-âge
13 039 0017	FOS-SUR-MER / Collet de Carbonnière - COL 01A / / oléiculture / chemin / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0019	FOS-SUR-MER / COLLET DE CARBONNIERE NORD/COL01B / COLLET DE CARBONNIERE / habitat / Haut moyen-âge
13 039 0020	FOS-SUR-MER / ENGRENIER NORD/ENG01 / ENGRENIER/PONT-GAYE / habitat / Second Age du fer
13 039 0021	FOS-SUR-MER / ENGRENIER EST/ENG02 / ENGRENIER / occupation / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0023	FOS-SUR-MER / ERRARES EST (LES)/ERR02 / LES ERRARES / occupation / Premier Age du fer
13 039 0024	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 1 // bergerie / Haut-empire
13 039 0026	FOS-SUR-MER / NECROPOLE DE LAVALDUC/LAV01F / LAVALDUC / nécropole / Haut moyen-âge
13 039 0028	FOS-SUR-MER / MAZET (LE)/FANFARIGOULE // habitat / Néolithique récent
13 039 0029	FOS-SUR-MER / AIGUIE DE VENTILLON/VENTILLON 11 // réservoir / Gallo-romain ?
13 039 0030	FOS-SUR-MER / ABRIS DE MOURRE POUSSIOU/MOU 01 / MOURRE POUSSIOU / occupation / Mésolithique
13 039 0031	FOS-SUR-MER / ANTESSANE/FAISANDERIE SUD/ANT01 / VALLON D'ANTESSANE / occupation / République - Haut-empire
13 039 0033	FOS-SUR-MER / ANTESSANE EST/ANT03 / VALLON D'ANTESSANE / habitat / Haut-empire
13 039 0035	FOS-SUR-MER / Lavalduc, Canal nord / / sépulture / Bas-empire ?
13 039 0036	FOS-SUR-MER / ENGRENIER/CARRIERE C19 / ENGRENIER / carrière / Epoque indéterminée ?

Dispositions générales

13 039 0037	FOS-SUR-MER / Pied des Barres de Lavalduc - LAV 03 / / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0038	FOS-SUR-MER / ENGRENIER/PYLONE/ENG04 / ENGRENIER / occupation / Néolithique récent
13 039 0039	FOS-SUR-MER / PONT-GAYE/CARRIERE C16 / PONT-GAYE / carrière / Epoque indéterminée
13 039 0040	FOS-SUR-MER / PONT-GAYE/CARRIERE C17 / PONT-GAYE / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0041	FOS-SUR-MER / GLACIERE D'ENGRENIER/ENG02 / ENGRENIER / entrepôt / Epoque moderne
13 039 0042	FOS-SUR-MER / MAZET/CENTRE AERE SUD-OUEST/MAZ02A / LE MAZET / occupation / Premier Age du fer - Second Age du fer
13 039 0044	FOS-SUR-MER / Lavalduc - LAV 02 / / occupation ? / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0045	FOS-SUR-MER / MAZET NORD (LE)/MAZ04 / LE MAZET / habitat / Age du fer
13 039 0046	FOS-SUR-MER / MAZET NORD-EST (LE)/MAZ05 / LE MAZET / habitat / Premier Age du fer - Second Age du fer
13 039 0047	FOS-SUR-MER / SEPULTURE DU MAZET/MAZ06 / LE MAZET / sépulture / Gallo-romain
13 039 0048	FOS-SUR-MER / Le Mazet Est - MAZ 07B / / habitat / Néolithique final
13 039 0049	FOS-SUR-MER / Le Mazet Est - MAZ 08 ABC / / habitat / Age du fer
13 039 0051	FOS-SUR-MER / MAZET SUD-OUEST (LE)/MAZ09 / LE MAZET / occupation / Age du fer
13 039 0054	FOS-SUR-MER / MAZET NORD (LE)/N559/NOR01 // occupation / Premier Age du fer
13 039 0055	FOS-SUR-MER / Le Mazet Nord - NOR 02 / / occupation / Premier Age du fer
13 039 0056	FOS-SUR-MER / BOUTILLON EST/LE VIEUX MOULIN // occupation / Gallo-romain
13 039 0058	FOS-SUR-MER / Nécropole de Fanfarigoule / / nécropole / Haut-empire
13 039 0059	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN NORD/PLA01 / LE PLAN D'AREN / habitat / Age du fer
13 039 0060	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN SUD/PLA02 / LE PLAN D'AREN / occupation / Age du fer
13 039 0062	FOS-SUR-MER / ROQUE D'ODOR/ROQ01 // habitat / Second Age du fer
13 039 0064	FOS-SUR-MER / CARRIERE EST DU MAZET/C02 / LE MAZET / carrière / Epoque indéterminée
13 039 0065	FOS-SUR-MER / CARRIERE DE PLAN D'AREN/C08 / LE PLAN D'AREN / carrière / Epoque indéterminée
13 039 0066	FOS-SUR-MER / CARRIERE NORD-EST DES ERRARES/C09 / LES ERRARES / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0067	FOS-SUR-MER / CARRIERE DES ERRARES/C10 / LES ERRARES / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0068	FOS-SUR-MER / MAZET (LE)/CENTRE AERE EST/MAZ01 / LE MAZET / occupation / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0069	FOS-SUR-MER / Pont-Gaye (C14) / / carrière / Epoque moderne
13 039 0072	FOS-SUR-MER / Lavalduc - LAV 01A / / Gallo-romain - Période récente ? / construction
13 039 0073	FOS-SUR-MER / PUIITS DE VENTILLON/VENTILLON 10 // Gallo-romain / puits
13 039 0075	FOS-SUR-MER / AIGUIE DE VENTILLON/VENTILLON 12 // réservoir / Gallo-romain ?
13 039 0076	FOS-SUR-MER / BATIMENT DE VENTILLON/VENTILLON 2 // Bas-empire / bâtiment
13 039 0077	FOS-SUR-MER / BATIMENT DE VENTILLON/VENTILLON 3 // Gallo-romain / bâtiment
13 039 0078	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 4 // bergerie / Gallo-romain ?
13 039 0079	FOS-SUR-MER / BATIMENT DE VENTILLON/VENTILLON 5 // République / bâtiment
13 039 0080	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 6 // bergerie / Haut-empire
13 039 0081	FOS-SUR-MER / BATIMENT DE VENTILLON/VENTILLON 7 // Gallo-romain ? / bâtiment

Dispositions générales

13 039 0082	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 8 // bergerie / République
13 039 0083	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 9 // bergerie / Haut-empire
13 039 0084	FOS-SUR-MER / COLLET DE CARBONNIERE OUEST/COL03 / COLLET DE CARBONNIERE / occupation / Gallo-romain
13 039 0085	FOS-SUR-MER / MAZET SUD (LE)/MAZ03 / LE MAZET / occupation / Second Age du fer
13 039 0086	FOS-SUR-MER / ANTESSANE SUD-EST/ANT02 / VALLON D'ANTESSANE / occupation / Second Age du fer
13 039 0087	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE NORD/BEA01 / BEAUME-LOUBIERE/L'ARCHEVEQUE / occupation / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0088	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE/BEA02 / BEAUME-LOUBIERE / occupation / Néolithique - Age du fer
13 039 0089	FOS-SUR-MER / Le Cavaou (CAV 01) / Le Cavaou, Anse de Saint-Gervais / occupation ? / Haut-empire - Bas-empire
13 039 0090	FOS-SUR-MER / ERRARES NORD (LES)/ERR03 / LES ERRARES / occupation / Age du fer - Gallo-romain
13 039 0092	FOS-SUR-MER / Le Mazet - MAZ 08 B / / occupation / Néolithique
13 039 0093	FOS-SUR-MER / Mourre Poussiou - MOU 03 / Mourre Poussiou / occupation / Premier Age du fer
13 039 0094	FOS-SUR-MER / PICHOTTY NORD/PIC 01 / PICHOTTY / occupation / Age du fer
13 039 0095	FOS-SUR-MER / PICHOTTY/PIC 02 / PICHOTTY / occupation / Second Age du fer
13 039 0096	FOS-SUR-MER / PICHOTTY/PIC 03 / PICHOTTY / occupation / Gallo-romain
13 039 0097	FOS-SUR-MER / PONT-GAYE NORD-OUEST/PON 01 / PONT-GAYE / occupation / Paléolithique - Période récente
13 039 0098	FOS-SUR-MER / ETANG DU GALEJON/GAL01 // adduction / République
13 039 0100	FOS-SUR-MER / STATION DE CHARLEVAL/POINT 2 / / aménagement du terrain / Epoque contemporaine
13 039 0101	FOS-SUR-MER / FOUR DE PLAN D'AREN/POINT 4 // Epoque contemporaine / four
13 039 0102	FOS-SUR-MER / Les Errares (ERR 01) / Les Errares / oléiculture ? / Gallo-romain ?
13 039 0103	FOS-SUR-MER / CHEMIN DE L'ARCHEVEQUE/VOIE/POINT 14 // voie / Epoque indéterminée
13 039 0104	FOS-SUR-MER / CARRIERE SUD-OUEST DU MAZET/C04 / LE MAZET / carrière / Epoque indéterminée ?
13 039 0105	FOS-SUR-MER / COLLET DE CARBONNIERE/COL02 / COLLET DE CARBONNIERE / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0106	FOS-SUR-MER / ECOLE DE POLICE/LA MERIQUETTE // occupation / Gallo-romain ?
13 039 0107	FOS-SUR-MER / MOURRE POUSSIOU/VERSANT OCCIDENTAL/MOU04 / VALLON D'ANTESSANE / occupation / Age du fer - Gallo-romain ?
13 039 0108	FOS-SUR-MER / Mourre Poussiou - MOU 03 / Mourre Poussiou / occupation / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge
13 039 0109	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN OUEST/PLA03 / LE PLAN D'AREN / occupation / Paléolithique - Période récente
13 039 0110	FOS-SUR-MER / PONT-GAYE NORD-EST/PON02 / PONT-GAYE / occupation / Haut-empire
13 039 0111	FOS-SUR-MER / PONT-GAYE SUD-OUEST/PON03 / PONT-GAYE / occupation / Néolithique - Age du fer
13 039 0112	FOS-SUR-MER / MAZET/ROQUE PUECH/MAZ02B / LE MAZET / occupation / Age du fer
13 039 0114	FOS-SUR-MER / MAS D'ANTESSANE/ANT04 / VALLON D'ANTESSANE / demeure / Epoque moderne
13 039 0115	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE LA CROTTE / / habitat / Néolithique ?
13 039 0116	FOS-SUR-MER / BOUTILLON // occupation / Néolithique ?
13 039 0117	FOS-SUR-MER / INSTALLATIONS INDUSTRIELLES DE LAVALDUC OUEST / BARRE DE LAVALDUC / économie / Epoque contemporaine
13 039 0118	FOS-SUR-MER / INSTALLATIONS INDUSTRIELLES DU MAZET/MAZ10 / LE MAZET / économie / Epoque contemporaine
13 039 0119	FOS-SUR-MER / ABRIS ET TERRASSES DE COLLET DE CARBONNIERE / COLLET DE CARBONNIERE / occupation / Epoque moderne

Dispositions générales

13 039 0121	FOS-SUR-MER / Lavalduc - LAV 02 / / occupation / Néolithique
13 039 0127	FOS-SUR-MER / COLLET DE CARBONNIERE OUEST/COL03 / COLLET DE CARBONNIERE / occupation / Paléolithique - Néolithique
13 039 0128	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE/BEA02 / BEAUME-LOUBIERE / occupation / Haut-empire
13 039 0129	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE/BEA02 / BEAUME-LOUBIERE / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0130	FOS-SUR-MER / Le Mazet - MAZ 08 B / / occupation / Age du bronze final
13 039 0134	FOS-SUR-MER / Mourre Poussiou - MOU 03 / Mourre Poussiou / occupation / Second Age du fer
13 039 0135	FOS-SUR-MER / Mourre Poussiou - MOU 03 / Mourre Poussiou / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0137	FOS-SUR-MER / Le Mazet Est - MAZ 07B / / habitat / Age du bronze final
13 039 0139	FOS-SUR-MER / ENGRENIER SUD-OUEST/ENG03/C20 !! / ENGRENIER / carrière / Epoque indéterminée
13 039 0140	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE SUD/BEA03 / BEAUME-LOUBIERE / habitat / Haut-empire ?
13 039 0141	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE SUD/BEA03 / BEAUME-LOUBIERE / occupation / Moyen-âge
13 039 0142	FOS-SUR-MER / BEAUME-LOUBIERE SUD/BEA03 / BEAUME-LOUBIERE / occupation / Epoque moderne
13 039 0143	FOS-SUR-MER / ENGRENIER NORD/ENG01 / ENGRENIER/PONT-GAYE / habitat / Haut moyen-âge
13 039 0144	FOS-SUR-MER / ERRARES EST (LES)/ERR02 / LES ERRARES / occupation / Second Age du fer
13 039 0145	FOS-SUR-MER / ERRARES EST (LES)/ERR02 / LES ERRARES / occupation / Haut-empire
13 039 0146	FOS-SUR-MER / ERRARES EST (LES)/ERR02 / LES ERRARES / occupation / Haut moyen-âge
13 039 0148	FOS-SUR-MER / MAZET/CENTRE AERE SUD-OUEST/MAZ02A / LE MAZET / habitat / Age du bronze final
13 039 0149	FOS-SUR-MER / MAZET/CENTRE AERE SUD-OUEST/MAZ02A / LE MAZET / occupation / Haut-empire
13 039 0150	FOS-SUR-MER / MAZET/CENTRE AERE SUD-OUEST/MAZ02A / LE MAZET / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0152	FOS-SUR-MER / Lavalduc - LAV 01BCDE / / occupation / Premier Age du fer - Bas-empire
13 039 0154	FOS-SUR-MER / MAZET NORD (LE)/MAZ04 / LE MAZET / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0156	FOS-SUR-MER / MAZET NORD-EST (LE)/MAZ05 / LE MAZET / occupation / Haut-empire
13 039 0157	FOS-SUR-MER / MAZET NORD-EST (LE)/MAZ05 / LE MAZET / occupation / Haut moyen-âge
13 039 0158	FOS-SUR-MER / MAZET NORD-EST (LE)/MAZ05 / LE MAZET / occupation / Paléolithique - Néolithique
13 039 0159	FOS-SUR-MER / Le Mazet Est - MAZ 08 ABC / / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0161	FOS-SUR-MER / MAZET SUD-OUEST (LE)/MAZ09 / LE MAZET / habitat / Haut-empire
13 039 0162	FOS-SUR-MER / MAZET SUD-OUEST (LE)/MAZ09 / LE MAZET / occupation / Epoque moderne
13 039 0163	FOS-SUR-MER / MAZET SUD-OUEST (LE)/MAZ09 / LE MAZET / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0164	FOS-SUR-MER / MAZET NORD (LE)/N559/NOR01 / / habitat / Haut-empire
13 039 0167	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN NORD/PLA01 / LE PLAN D'AREN / habitat / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0168	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN SUD/PLA02 / LE PLAN D'AREN / occupation / Gallo-romain
13 039 0169	FOS-SUR-MER / PLAN D'AREN SUD/PLA02 / LE PLAN D'AREN / habitat / Haut moyen-âge
13 039 0170	FOS-SUR-MER / ROQUE D'ODOR/ROQ01 / / château fort / Moyen-âge
13 039 0171	FOS-SUR-MER / ROQUE D'ODOR/ROQ01 / / moulin / Epoque moderne
13 039 0172	FOS-SUR-MER / ROQUE D'ODOR/ROQ01 / / nécropole / Gallo-romain ?

13 039 0175	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 8 // bergerie / Haut-empire
13 039 0176	FOS-SUR-MER / BERGERIE DE VENTILLON/VENTILLON 8 // bergerie / Bas-empire
13 039 0177	FOS-SUR-MER / MAZET SUD (LE)/MAZ03 / LE MAZET / occupation / Haut-empire
13 039 0178	FOS-SUR-MER / ANTESSANE SUD-EST/ANT02 / VALLON D'ANTESSANE / occupation / Haut-empire
13 039 0182	FOS-SUR-MER / PICHOTTY/PIC 02 / PICHOTTY / occupation / Bas moyen-âge
13 039 0183	FOS-SUR-MER / PICHOTTY/PIC 02 / PICHOTTY / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 039 0184	FOS-SUR-MER / PICHOTTY/PIC 03 / PICHOTTY / occupation / Paléolithique - Néolithique
13 039 0186	FOS-SUR-MER / MAZET/ROQUE PUECH/MAZ02B / LE MAZET / occupation / Haut-empire - Haut moyen-âge
13 039 0192	FOS-SUR-MER / Pichotty 2,5,7 / / carrière / Gallo-romain
13 039 0193	FOS-SUR-MER / L'Archevêque / / habitat ? / Age du bronze final - Premier Age du fer
13 039 0194	FOS-SUR-MER / Pichotty 6,8 / / carrière / Epoque moderne
13 039 0195	FOS-SUR-MER / Pichotty 1,4,3 / / carrière / Gallo-romain
13 039 0197	FOS-SUR-MER / Collet de Carbonnière - Pichotty / / voie / Epoque moderne
13 039 0198	FOS-SUR-MER / Pichotty (zone 5) / / sépulture / Bas-empire - Haut moyen-âge
13 098 0036	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS / Saint-Blaise - Lavalduc / / port ? / Age du fer ?
13 098 0141	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS / Saint-Blaise - Lavalduc / / occupation / Néolithique final
13 098 0142	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS / Saint-Blaise - Lavalduc / / occupation / Age du fer
13 098 0143	SAINT-MITRE-LES-REMPARTS / Saint-Blaise - Lavalduc / / occupation / Bas-empire - Haut moyen-âge

6.2 MONUMENTS HISTORIQUES

Chaque édifice classé ou inscrit génère un périmètre de protection de ses abords d'un rayon de 500 mètres tel que défini par la loi de 1913 sur les Monuments Historiques. Tous travaux, aménagements et constructions inclus dans ce périmètre doivent être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, cette loi définit un autre périmètre d'un rayon de 100 mètres qui délimite une zone sans publicité autour du monument.

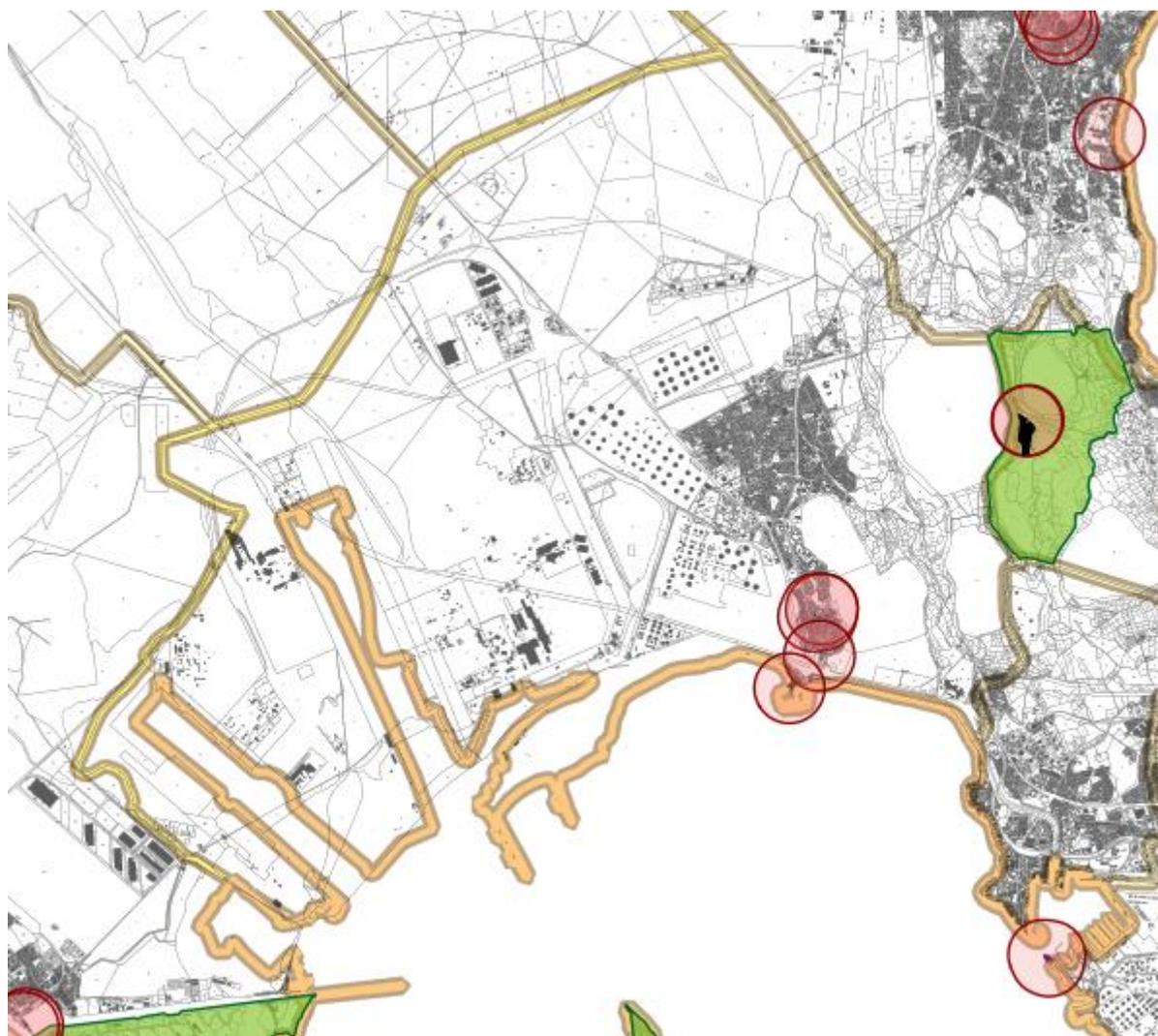
Les travaux sur les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques sont soumis à l'autorisation du Conservateur régional des monuments historiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC). Les demandes d'autorisation sont à envoyer au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), qui est le guichet unique du Ministère de la culture et de la communication pour ce patrimoine.

Nom du site	Lieu-dit	Protection	Libellé de protection	Ere ou siècle
CHAPELLE NOTRE-DAME DE LA MER (ancienne)	Chemin de la Chapelle	Inscrit	Inscription par arrêté du 23/04/1965	Haut-Empire, Haut Moyen Age, XI ^{ème} et XII ^{ème} s.
EGLISE PAROISSIALE SAINT-SAUVEUR	L'Hauture	Inscrit	Inscription par arrêté du 17/09/1964	2 nd e moitié du XI ^{ème} et XIX ^{ème} s
ENCEINTE URBAINE (remparts)	L'Hauture	Classé	Classement par arrêté du 21/05/1937	XIII ^{ème} et XIV ^{ème} s.
PHARE DE SAINT-GERVAIS	Impasse du Phare, quartier St Gervais	Inscrit	Inscription par arrêté du 21/06/2012	4 nd e quart du XX ^{ème} s. (1978)

La commune est également concernée par la proximité du Site Inscrit de St Blaise (commune de St Mitre-les-Remparts)

N°	Nom du site	Lieu-dit	Protection	Libellé de protection	Ere ou siècle
3	Oppidum Saint Blaise	Abords Nord Est de l'Etang de Lavalduc	Classé	Classement par arrêté du 16/09/1943	IV ^{ème} et V ^{ème} s.
	Abords du champ de fouilles de Saint Blaise	Abords Nord Est de l'Etang de Lavalduc	Inscrit	Inscription par arrêté du 08/06/1967	
5	Chapelle Saint Blaise	Abords Nord Est de l'Etang de Lavalduc	Classé	Classement par arrêté du 17/11/1939	XI ^{ème} et XVI ^{ème} s
6	Chapelle Michel (ruines)	Abords Nord Est de l'Etang de Lavalduc	Inscrit	Inscription par arrêté du 23/09/1971	-

*Localisation à titre indicatif des sites et monuments classés ou inscrits.
Se reporter au Tome 2 – Annexes pour la délimitation exacte des périmètres concernés*



6.3 ELEMENTS DU PATRIMOINE IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et de localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, d'éléments du petit patrimoine, d'ensembles ou de sujets végétaux repérés par un symbole et un numéro sur les documents graphiques, correspondants aux numéros figurant sur les listes ci-après.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés). Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

Les éléments identifiés ont fait l'objet des fiches descriptives annexées au présent règlement (cf. Tome I - pièce n° 4.1 Règlement – Annexe 1).

6.3.1 Les îlots

Un « Périmètre de protection du centre ancien » est délimité aux documents graphiques du PLU.

Au sein de celui-ci, des règles spécifiques visant à préserver les caractéristiques architecturales du noyau villageois historique s'appliquent. Celles-ci ont été reportées au sein du règlement de la zone UA.

6.3.2 Les monuments, immeubles, et petit patrimoine bâti

Dispositions applicables aux éléments du patrimoine :

Tous les travaux réalisés sur les constructions et espaces publics identifiés, doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :

- de leurs caractéristiques historiques ou culturelles,
- de leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie,
- des matériaux et des modalités constructives d'origine.

Il s'agira notamment de :

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales historiques ou culturelles du bâtiment, ainsi que leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie, et notamment la forme des toitures, la modénature, les ouvertures en façade, les menuiseries extérieures et les devantures, les matériaux, ou encore les modalités constructives d'origine
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales et intégré à son contexte paysager d'ensemble
- respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations que le bâtiment aurait pu subir postérieurement à sa construction.

Dispositions applicables aux constructions nouvelles implantées sur une unité foncière supportant un élément du patrimoine :

Les occupations ou utilisations du sol susceptibles d'affecter un élément du patrimoine identifié aux documents graphiques ne peuvent être autorisées, qu'à la condition qu'elles ne portent pas atteinte à cet élément ou qu'elles soient sans effet à l'égard des objectifs de préservation et de mise en valeur du patrimoine. Les demandes d'occupation ou d'utilisation du sol pourront donc être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si ces occupations ou utilisations sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur de l'un des éléments identifiés.

Les éléments concernés par ces dispositions, identifiés aux documents graphiques conformément à la légende, sont les suivants :

N°	Éléments du patrimoine bâti	Localisation
Pb-1	Les Remparts MH classé à l'inventaire du 21.05.1937	Promontoire de l'Hauture 10, chemin des Ruines
Pb-2	Eglise Saint-Sauveur MH inscrit à l'inventaire du 17.09.1964	Promontoire de l'Hauture 26, rue des Remparts
Pb-3	Chapelle Notre-Dame de la Mer MH inscrit à l'inventaire du 23.04.1965	1-15 rue de la Chapelle
Pb-4	Ancienne gendarmerie	18, avenue Jean Jaurès
Pb-5	Villa Gabrielle	16, avenue Jean Jaurès
Pb-6	Villa Good Luck	23, avenue Jean Jaurès
Pb-7	Villa les Coquillages	25, avenue Jean Jaurès
Pb-8	La villa aux volets bleus	10, avenue Jean Jaurès
Pb-9	Villa des Pins	37, avenue Jean Jaurès
Pb-10	La maison du gardien de l'ancienne cartonnerie	22, avenue Jean Jaurès
Pb-11	Bâtiment industriel de l'ancienne cartonnerie	ZAC des Portes de la Mer
Pb-12	Phare Saint Gervais MH inscrit à l'inventaire du 21.06.2012	20, impasse du phare
Pb-13	Le Mas de Cantegrillet	455, chemin de Phion
Pb-14	Le Mas des Carabins	440 chemin du Gari
Pb-15	Blockhaus	Colline de la Mourre Poussiou
Pb-16	Maison de l'ancien Salin	Salins de Fos, au Nord de la RN568
Pb-17	Gare d'eau de l'usine de soude du plan d'Arenc	Sud-Ouest de l'Étang de l'Engrenier
Pb-18	Ancienne usine de soude Chaptal et Berthollet	Entre les Étangs de Lavalduc et de l'Engrenier
Pb-19	Pompe à feu : « La Machine »	Marais de Fos (dit aussi marais d'Esso), au Nord de la RP 544
Pb-20	Pompe à feu du salin du Mazet	Chemin du Mazet, bordure Ouest de l'Étang de Lavalduc
Pb-21	Ancienne ferme du Mazet	Chemin du Mazet
Pb-22	Mas et Bergerie des Crottes	Route des Crottes
Pb-23	Le Mas de la Mériquette	Nord-Est des Dépôts Pétroliers de la Crau - Lieu-dit la Mériquette
Pb-24	Bergerie du Paty	ZIP - Lotissement d'activités de Ventillon
Pb-25	Bergerie du Ventillon	Ventillon (au cœur de la Réserve Naturelle des Coussouls de Crau)
Pb-26	Le Mas de la Fossette	Zone d'Activité de la Fossette
Pb-27	Le Mas des Bannes	Le long de l'ancienne draille marseillaise - anciennement nommée chemin de la Coustière (proche du marais de Tonkin)

Pb-28	Le Mas de Gonon	Le long de l'ancienne draille marseillaise - anciennement nommée chemin de la Coustière (proche du marais de Tonkin)
Pb-29	Le Mas des Platanes	Le long de l'ancienne draille marseillaise - anciennement nommée chemin de la Coustière (proche du marais de Tonkin et de la roubine des Platanes)
Pb-30	Le Mas de l'Audience	Le long de l'ancienne draille marseillaise - anciennement nommée chemin de la Coustière (proche du marais de l'Audience)
Pb-31	Le Mas de la Feuillane	Entre SPSE (Société du Pipeline Sud Européen), l'espace d'activités de la Feuillane, la RN568 et la RP544.
Pb-32	Pompe à feu du Tonkin	Marais du Tonkin - en bordure du canal du Vigueirat
Pb-33	Barrage, dit pont à clapets de la Guimbarde	A l'extrémité du canal du Vigueirat
Pb-34	Pont en pierres du Mazet	Colline du Mazet - Espaces Naturels de la ZAC Mazet I

6.3.3 Eléments du patrimoine paysager et espaces verts

La diversité des éléments identifiés à ce titre et de leurs caractéristiques propres amène à des prescriptions personnalisées. Celles-ci sont inscrites dans le tableau ci-dessous.

Les éléments concernés, identifiés aux documents graphiques conformément à la légende, sont les suivants :

N°	Elément de paysage et espaces publics	Localisation	Prescriptions
Pp-1	Alignement historique d'arbres remarquables (Pins)	Allée des Pins	Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité. En cas d'abattage en raison de l'état phytosanitaire, les arbres d'origine seront remplacés par des espèces identiques, en respectant les distances de plantation d'origine.
Pp-2	Alignement d'arbres remarquables (Pins)	Avenue Georges Pompidou	Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité. En cas d'abattage en raison de l'état phytosanitaire, les arbres d'origine seront remplacés par des espèces identiques, en respectant les distances de plantation d'origine.
Pp-3	Espaces verts de l'Hauture et Falaise	Socle de l'Hauture (Nord et Est)	Aucune construction ne peut être édifée. Seuls les cheminements adaptés aux piétons facilitant l'accès au promontoire et/ou aux falaises peuvent être réalisés. En cas d'aménagements paysagers, Préserver au maximum l'espace enherbé. Une strate basse et arbustive est à privilégier (limiter les arbres de haute tige qui pourraient masquer les perspectives l'Hauture). A proximité de la falaise, une strate basse composée d'essences adaptées à la rocaille et aux milieux secs avec un faible enracinement est à privilégier (pas d'arbres de haute tige ni d'arbustes qui pourraient masquer les falaises et les perspectives sur l'Hauture ni de végétaux à fort enracinement qui pourraient déstabiliser la falaise).
Pp-4	Rocher de Mègles	Abords Ouest de l'Etang de l'Estomac	Le caractère naturel du site, à l'interface entre le village perché et l'Etang doit conserver ses caractéristiques naturelles. Cela ne fait pas obstacle à tout aménagement permettant de mettre les lieux en valeur ainsi que tout aménagement participant à son attractivité, comme par exemple aires de jeux pour enfants, les cheminements cyclables, piétons....

			En cas d'aménagement, une attention particulière devra être portée quant à la covisibilité des aménagements avec l'hauteur, depuis la berge opposée de l'Etang.
Pp-5	Espaces verts de la Jonquière	Au Nord de l'Hauteur, cœur du quartier de la Jonquière	Cet espace en cœur de quartier est situé dans le cône de visibilité de l'Hauteur. Une attention particulière doit être portée sur la qualité des aménagements visibles depuis le promontoire. La perspective depuis le l'espace vert sur l'Hauteur doit être préservée.
Pp-6	Espaces verts boisés des ZAC Mazet I et Mazet II	Quartier du Mazet (ZAC Mazet I et Mazet II) - En bordure Est de l'avenue Georges Pompidou et en bordure Est du quartier du Mazet	Le caractère boisé des espaces verts doit être préservé. Les coupes et abattages d'arbres doivent être limités aux strictes besoins liés à l'état phytosanitaire du/des sujet(s), ou pour une raison majeure de sécurité, ou encore pour des motifs paysagers (dégagement d'une perspective, par exemple). En cas d'abattage en raison de l'état phytosanitaire, les arbres d'origine seront remplacés par des espèces identiques ou s'harmonisant avec la végétation existante. Les sols resteront de préférence enherbés. L'imperméabilisation des sols devra être limitée. Les revêtements de type « stabilisé » sont recommandés pour les espaces qui pourraient être aménagés.
Pp-7	Espaces verts ouverts des ZAC Mazet I et Mazet II	Quartier du Mazet (ZAC Mazet I et Mazet II)	Les espaces verts participent à la qualité de vie des habitants en créant des espaces de respiration au sein de la ville. Ces espaces peuvent revêtir des caractéristiques naturelles ou être jardinées en tant que jardin/espace vert. Les sols resteront de préférence enherbés. L'imperméabilisation des sols devra être limitée. Les revêtements de type « stabilisé » sont recommandés pour les espaces qui pourraient être aménagés.

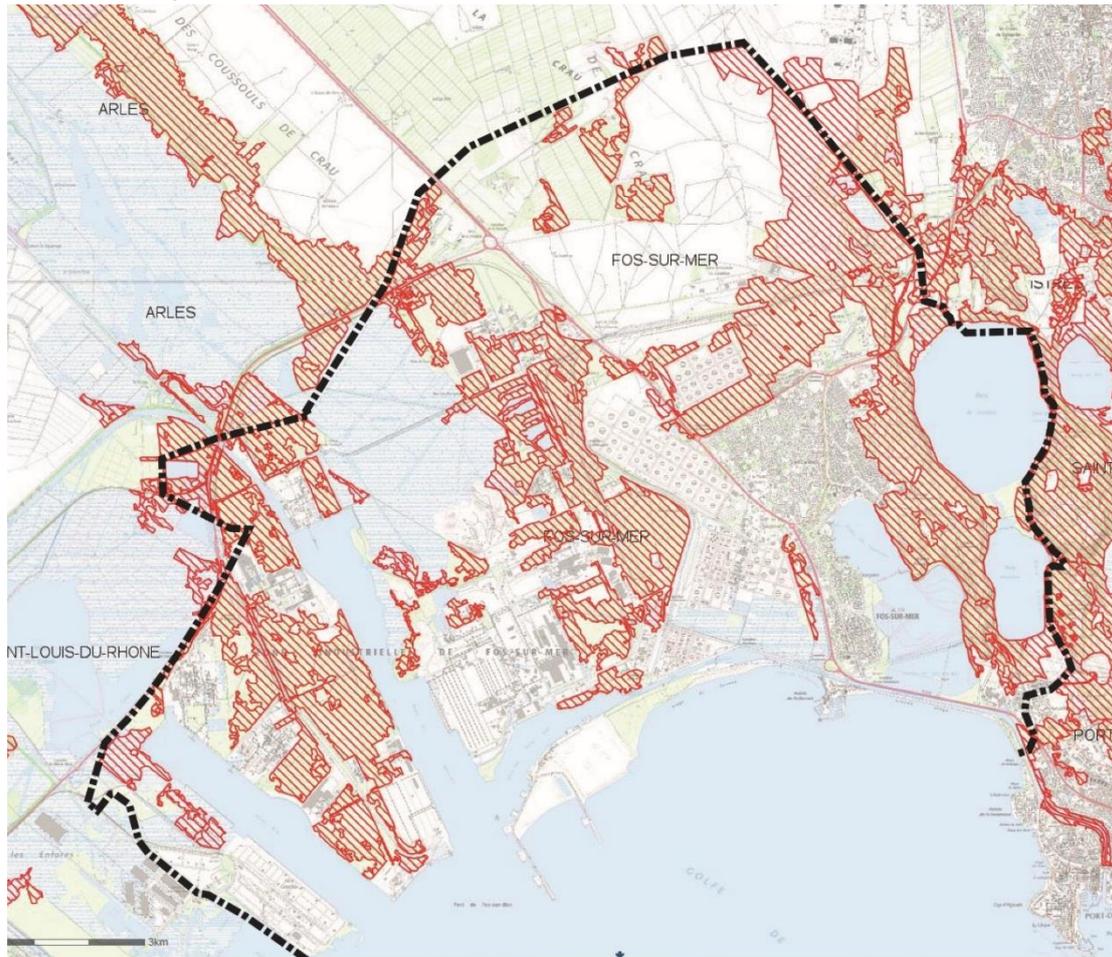
Article 7 – ESPACES BOISES ET DEFRIQUEMENT

Certains espaces boisés non classés de la commune sont soumis à autorisation de défrichage conformément aux articles L.311.1 et 312.1 du code forestier.

Les périmètres concernés sont illustrés sur des plans consultables au sein du Tome 2 – Annexes, et à la :

DDTM
Service Territorial Centre
191, rue des Canesteu – BP 17
13651 SALON DE PROVENCE

Espaces boisés de la commune soumis à autorisation de défrichement



Carte publiée par l'application CARTELIE
© Ministère de l'Égalité des territoires et du Logement / Ministère de l'Écologie, du Développement durable et de l'Énergie
SG/SPSSI/PSI/PSI1 - CP21 (DOM/ETER)

Source : http://cartelie.application.developpement-durable.gouv.fr/cartelie/voir.do?carte=Defrichement&service=DDTM_13#

Article 8 – INCONSTRUCTIBILITE LE LONG DES GRANDS AXES DE CIRCULATION (L.111-6 du Code de l'Urbanisme)

Conformément aux dispositions de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme issu de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Le décret n° 2010-578 du 31 mai 2010, modifiant le décret n° 2009-615 du 3 juin 2009, fixe la liste des routes à grande circulation auxquelles s'appliquent les marges de recul de 75 mètres par rapport à l'axe.

Il s'agit de la RN568, la RN569, la RN544, la RN545, la RN546, la RD268.

Conformément aux dispositions de l'article L.111-7 du Code de l'Urbanisme :

L'interdiction mentionnée à l'article L.111-6 ne s'applique pas :

- 1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- 2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- 3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- 4° Aux réseaux d'intérêt public.

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

Les abords des voies concernés par les dispositions la loi Barnier sont reportés aux documents graphiques du PU.

Article 9 – PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU POTABLE

La commune comprend trois points de captage d'eau potable : Fanfarigoule, Ventillon et Tapiès.

Les points de captage comprennent généralement :

- un périmètre de protection immédiate
- un périmètre de protection rapprochée
- un périmètre de protection éloignée

Les périmètres faisant l'objet de prescriptions réglementaires édictées par les rapports d'hydrogéologues sur les captages sont reportés aux documents graphiques. Les règles sont reportées ci-après.

9.1 DISPOSITIONS COMMUNES A TOUS LES PERIMETRES DE PROTECTION DES CAPTAGES

Tout propriétaire d'une activité, installation ou dépôt réglementé qui voudrait y apporter une quelconque modification devra faire connaître son intention à Monsieur le Préfet des Bouches-du-Rhône, en précisant les caractéristiques de son projet, notamment celles qui risquent de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité de l'eau, ainsi que les dispositions prévues pour parer à ces risques.

Il aura à fournir tous les renseignements complémentaires susceptibles de lui être demandés.

L'enquête hydrogéologique éventuellement prescrite par l'administration sera faite par l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique aux frais du pétitionnaire.

L'administration fera connaître les dispositions prescrites en vue de la protection des eaux dans un délai maximum de trois mois à partir de la fourniture de tous les renseignements ou documents réclamés.

Sans réponse de l'administration au bout de ce délai, seront réputées rejetées les dispositions prévues par le pétitionnaire.

9.2 PROTECTION DU CAPTAGE DE FANFARIGOULE

Les deux périmètres de protection du captage de Fanfarigoule sont identifiés.

Néanmoins, celui-ci étant situé au sein de l'emprise foncière de la Défense, aucune DUP venant préciser les règles à respecter au sein de ces espaces n'a été établie.

9.3 PROTECTION DES CAPTAGES DE VENTILLON

Les forages correspondant au captage de Ventillon desservent en eau potable les constructions incluses dans les périmètres de la ZAC de la ZIP et de la ZAC de la Fossette.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :

Sont interdites :

- toutes activités autres que celles nécessitées par son entretien ou liées au service des eaux.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :

Sont interdits :

- l'exploitation des carrières, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- les forages pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures ;
- les dépôts d'ordures ou les stockages d'hydrocarbures ;
- l'installation de canalisation pour les eaux usées ou les hydrocarbures ;
- l'établissement de toutes constructions superficielles autres que celles destinées à l'exploitation de la ressource en eau souterraine ;
- l'épandage du fumier, des engrais organiques ou chimiques, la stabulation prolongée des animaux.

Sont réglementés :

- les forages d'eau pour les besoins du Grand Port de Marseille (GPMM) ;
- l'édification de bâtiments et la réalisation de travaux pour l'exploitation de l'eau souterraine.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

- sans objet

9.4 PROTECTION DU CAPTAGE DE TAPIES

Le forage correspondant au captage de Tapiès dessert la commune de Port-de-Bouc en eau potable.

A l'intérieur du périmètre de protection immédiate :

Sont interdites :

- toutes activités autres que celles nécessitées par son entretien ou liées au service des eaux.

A l'intérieur du périmètre de protection rapprochée :

Sont interdits :

- l'exploitation des carrières, l'ouverture et le remblaiement d'excavations à ciel ouvert ;
- les forages pour la recherche et l'exploitation des hydrocarbures ;
- les dépôts de matières polluantes ou les stockages d'hydrocarbures ;
- l'installation de canalisation pour les eaux usées ;
- la pose de gazoduc ou d'oléoducs ;
- l'établissement de toutes constructions superficielles autres que celles destinées à l'exploitation de l'eau ;
- les travaux souterrains à plus de 5 mètres de profondeur ;
- la réalisation d'ouvrages d'exploitation de l'eau souterraine hormis pour la collectivité concernée par la DUP ;
- l'épandage de lisiers ou des boues de stations d'épuration.

Sont réglementés :

- la création de nouveaux aménagements tels que les voies de circulation, les lignes de transport d'énergie électrique, toute modification de l'espace naturel du Coussoul ;
- la pose de canalisations de transport et de réservoir d'eau souterraine au profit de la collectivité.

A l'intérieur du périmètre de protection éloignée :

- sans objet

9.5 PROTECTION OBLIGATION DE DECLARATION DES DISPOSITIFS DE PRELEVEMENT, PUITES ET FORAGES

La déclaration en Mairie des dispositifs de prélèvements, puits et forages réalisés à des fins d'usage domestique est obligatoire, en application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Article 10 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

10.1 PRINCIPE GÉNÉRAL

Bien que la gestion des eaux pluviales urbaines soit un service public à la charge des communes, il est imposé aux aménageurs, qui au travers de leur projet d'urbanisation sont susceptibles d'aggraver les effets néfastes du ruissellement tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, des prescriptions en termes de maîtrise de l'imperméabilisation et du ruissellement.

Ces prescriptions permettront de pérenniser les infrastructures collectives de la commune de Fos-sur-Mer en évitant notamment les surcharges progressives des réseaux.

Les dispositions suivantes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal.

Ainsi, d'une manière générale, les aménageurs devront rechercher une gestion des eaux pluviales à la parcelle, en favorisant notamment l'infiltration. La collectivité se réserve le droit de refuser un rejet dans les réseaux collectifs si elle estime que l'aménageur dispose d'autres alternatives pour la gestion des eaux pluviales.

Concernant les zones d'extension de l'urbanisation côté ZIP, ayant pour exutoire la Roubine des Platanes, exutoire elle-même d'une partie des apports de la commune d'Istres (débit limité en situation future à 1.5 m³/s), il est recommandé de ne pas saturer la roubine.

On propose donc pour les bassins versants ayant pour exutoire cette roubine des règles de limitation du débit calculées en fonction du débit résiduel disponible dans celle-ci. Ce débit résiduel est calculé par rapport à la capacité moyenne de la roubine évaluée à 10 m³/s sur le tronçon en aval de la RN568. La règle de gestion 1 est donc conditionnée par la suppression du verrou hydraulique sur la roubine au niveau du Mas des Platanes (Proposition du programme de travaux).

<p>Proposition règle de gestion 1 : Préconiser une limitation des débits de rejets en fonction du débit résiduel disponible sur la Roubine des Platanes.</p>

Cette règle sera également appliquée aux autres zones d'extension de l'urbanisation de la ville en dehors de la ZIP : La Marronède, Les Portes de la Mer et Fanfarigoule.

Pour les bassins versants de la ZIP dont l'exutoire n'est pas la Roubine des Platanes on propose de limiter le débit de rejet afin de limiter les rejets de matières en suspension vers le milieu naturel. Les dispositifs de rétention devront prévoir un traitement qualitatif des eaux pluviales avant rejet.

Proposition règle de gestion 2 : Mesure conservatoire sur le reste du territoire de la ZIP : préconiser une limitation des débits de rejets pour des projets qui concerne une unité foncière supérieure à 0.2 ha.

Sur le reste du territoire, les perspectives d'extension de l'urbanisation sont réduites et ne nécessitent pas de règle de limitation des rejets eaux pluviales, des mesures conservatoires permettront de pérenniser le réseau public actuel.

Proposition règle de gestion 3 : Mesure conservatoire sur le reste du territoire : préconiser la mise en place de citerne de récupération des eaux pluviales et une surface non imperméabilisée correspondant à 10% minimum de la surface totale de la parcelle.

Le coefficient d'espaces non imperméabilisés de 10% minimum sera recommandé dans le centre historique dont l'emprise au sol n'est pas réglementée et sur le quartier Saint-Gervais du port de plaisance (sud de la ville) dont l'exutoire est directement la mer.

Le coefficient d'espaces non imperméabilisés de 10% minimum sera obligatoire sur le reste de la commune côté ville.

10.2 COLLECTE DES EAUX PLUVIALES

Les rejets des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées sont interdits.

Les rejets des eaux pluviales doivent être dirigés vers un système de collecte des eaux et évacués soit dans les collecteurs publics soit par infiltration. Les réseaux relatifs aux nouvelles constructions seront dimensionnés pour une occurrence décennale minimale.

Les aménagements y compris terrassements et clôtures, réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales selon des dispositifs appropriés qualitativement et quantitativement et proportionnés afin d'assurer une évacuation directe et sans stagnation vers les caniveaux, fossés et réseaux prévus à cet effet.

10.3 TECHNIQUES ALTERNATIVES – RETENTIONS

Les techniques alternatives aux réseaux d'assainissement pluvial permettent de réduire les flux d'eaux pluviales le plus en amont possible.

Les techniques à mettre en œuvre sont à choisir en fonction de l'échelle du projet :

- A l'échelle de la construction : cuves de récupération d'eau de pluie, toitures terrasses ;
- A l'échelle de la parcelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ;
- A l'échelle d'un lotissement :
 - Au niveau de la voirie : stockage sous voirie (**les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable**), extension latérales de la voirie (fossés, noues)
 - Au niveau du quartier : stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés, puis évacuation vers un exutoire de surface ou infiltration dans le sol (bassins d'infiltration).

Concernant les bassins de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités,

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien,
- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale et dirigé vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation,
- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphonide.
- Afin d'éviter la prolifération des moustiques :
 - le temps de vidange des toitures terrasses et des noues sera inférieur à 24h.
 - le temps de vidange des bassins de rétention à ciel ouvert sera inférieur à 48 h.
 - les bassins de rétention enterrés ne doivent pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.

10.4 TECHNIQUES ALTERNATIVES – INFILTRATION

a) Bassins d'infiltration

Des bassins d'infiltration pourront être proposés pour compenser l'imperméabilisation, sous réserve :

- **D'une identification de la contamination du sol**, l'objectif étant d'éviter la migration des pollutions vers la nappe,
- **De la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée du fond du bassin. Les essais devront se situer sur le site du bassin et être en nombre suffisant pour assurer une bonne représentativité de l'ensemble de la surface d'infiltration projetée,
- **D'une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.**

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, un bassin d'infiltration ne pourra être proposé dans le cas où le niveau maximal de la nappe peut se situer à moins d'un mètre du fond du bassin.

Les bassins d'infiltration seront dimensionnés sur la base des données de référence en considérant un degré de protection vicennal. Le bassin de rétention permettra au moins le stockage d'une pluie décennale, le reste du volume nécessaire (protection vicennale) pouvant être assuré par les espaces collectifs (parking, espaces verts,...) dans la mesure où la vidange de ces zones s'effectue dans le bassin de rétention.

Afin d'éviter la prolifération des moustiques :

- le temps de vidange des noues sera inférieur à 24h,
- le temps de vidange des bassins d'infiltration à ciel ouvert sera inférieur à 48 h.

b) Infiltration à la parcelle

Les solutions d'infiltration à la parcelle ne peuvent être proposées que pour les opérations de construction à usage d'habitat et doivent être associées :

- **A la réalisation d'essais d'infiltration** (méthode à niveau constant après saturation du sol sur une durée minimale de 4 heures) à la profondeur projetée des systèmes d'infiltration. Le nombre d'essais devra être suffisant pour permettre d'obtenir une bonne représentativité sur l'ensemble du projet ;
- **A une connaissance suffisante du niveau de la nappe en période de nappe haute.**

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'un mètre de la zone d'infiltration.

Les projets d'ensemble proposant l'infiltration à la parcelle sur les lots devront prévoir un surdimensionnement des systèmes de compensation de l'imperméabilisation des espaces communs (voiries, parkings,..). Les surfaces imperméabilisées considérées devront inclure au moins 20 % des surfaces imperméabilisées des lots. Ces systèmes d'infiltration devront respecter les dispositions des chapitres précédents.

Afin d'éviter la prolifération des moustiques :

- le temps de vidange des noues sera inférieur à 24h,
- le temps de vidange des bassins d'infiltration à ciel ouvert sera inférieur à 48 h.

10.5 RECUPERATION DES EAUX PLUVIALES

Pour toute extension ou création nouvelle d'un bâtiment et pour tout bâtiment existant, il est recommandé la mise en œuvre d'un dispositif de récupération des eaux pluviales issues des toitures.

La mise en œuvre d'un volume de 0,2 à 0,4 m³ par tranche de 10 m², est susceptible de satisfaire les usages tels que l'arrosage du jardin voire l'alimentation des WC et des machines à laver. Le volume sera ajusté selon les besoins de l'aménageur.

Conformément à l'arrêté du 21 Août 2008, les eaux issues de toitures peuvent être réutilisées dans les cas suivants :

- Arrosage des jardins et des espaces verts ;
- Utilisation pour le lavage des sols ;
- Utilisation pour l'évacuation des excréments ;
- Et sous réserve de la mise en œuvre d'un dispositif de traitement adapté et certifié, pour le nettoyage du linge.

Pour rappel, **seules les eaux de toitures** seront recueillies dans ces ouvrages. Les eaux de toiture constituent les eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance. A noter que les eaux récupérées sur des toitures en amiante-ciment ou en plomb ne peuvent être réutilisées à l'intérieur des bâtiments.

Les eaux récupérées pourront être réutilisées **sauf au sein des établissements de santé, des établissements sociaux et médico sociaux, des établissements d'hébergement des personnes âgées, des cabinets médicaux, dentaires, des laboratoires d'analyses de biologie médicale, des établissements de transfusion sanguine, des crèches, des écoles primaires**. Toutefois, la loi Grenelle II a modifié les règles en permettant cette utilisation, sous réserve d'une déclaration préalable au maire de la commune concernée. La réglementation actuelle devrait donc être modifiée tout en assurant les exigences sanitaires fixées lors de l'élaboration de l'arrêté du 21 août 2008.

Toute interconnexion avec le réseau de distribution d'eau potable est formellement interdite.

Les réseaux intérieurs ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution.

Plus largement que pour les eaux de pluies récupérées, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privés, récupération d'eau de pluie, réseaux d'eau d'irrigation, d'eaux usées, d'eaux industrielles) est strictement interdite.

Les cuves de récupération des eaux de pluie seront enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.). L'ouvrage sera équipé d'un trop-plein raccordé ou non au dispositif d'infiltration ou de rétention et d'une couverture étanche afin de ne pas permettre l'entrée, la ponte et le développement des moustiques.

10.6 MAITRISE DE L'IMPERMEABILISATION

L'imperméabilisation des sols induit :

- D'une part, un défaut d'infiltration des eaux pluviales dans le sol et donc une augmentation des volumes de ruissellement ;
- D'autre part, une accélération des écoulements superficiels et une augmentation du débit de pointe de ruissellement.

Les dispositifs de rétention/infiltration et de régulation permettent de tamponner les excédents générés par l'imperméabilisation et de limiter le débit rejeté, mais ne permettent cependant pas de réduire le volume supplémentaire généré par cette imperméabilisation.

Ainsi, même équipé d'un ouvrage de régulation, un projet d'urbanisation se traduit par une augmentation du volume d'eau susceptible d'être géré par les infrastructures de la collectivité.

Il convient donc d'inciter les aménageurs et les particuliers à mettre en œuvre des mesures permettant de limiter l'imperméabilisation et donc de réduire les volumes à traiter par la collectivité en employant notamment des matériaux alternatifs et en favorisant l'implantation d'espaces verts.

L'objectif de réduction de l'imperméabilisation peut être atteint par la mise en œuvre **d'espaces verts ou de techniques alternatives** :

- Toitures enherbées ;
- Emploi de matériaux poreux (pavés drainants, etc.) ;
- Aménagement de chaussées réservoirs ;
- Création de parkings souterrains recouverts d'un espace vert ;
- Etc.

Pour rappel, sont considérés comme surfaces ou matériaux imperméables :

- Les revêtements bitumineux ;
- Les graves et le concassé ;
- Les couvertures en plastique, bois, fer galvanisé ;
- Les matériaux de construction : béton, ciments, résines, plâtre, bois, pavés, pierre ;
- Les tuiles, les vitres et le verre ;
- Les points d'eau (piscines, mares).

10.7 PRECONISATIONS SUPPLEMENTAIRES EN BORDURE DE FOSSES OU CANAUX

Les facteurs hydrauliques visant à freiner la concentration des écoulements vers les secteurs en aval, et à préserver les zones naturelles d'expansion ou d'infiltration des eaux sont à prendre en compte **sur l'ensemble** des canaux, fossés et talwegs de la commune.

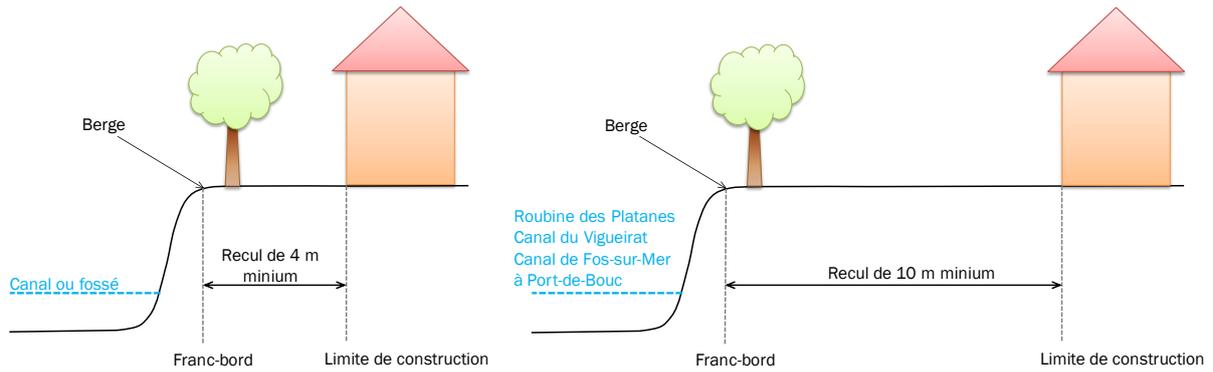
Les canaux, fossés et talwegs principaux sont représentés sur la carte du zonage en annexe. Tout autre ouvrage non représenté sur cette carte doit également faire l'objet de ces préconisations.

Les principes généraux d'aménagement reposent sur :

- La conservation des axes d'écoulements naturels,
- Le ralentissement des vitesses d'écoulement,
- Le maintien des écoulements à l'air libre plutôt qu'en souterrain.

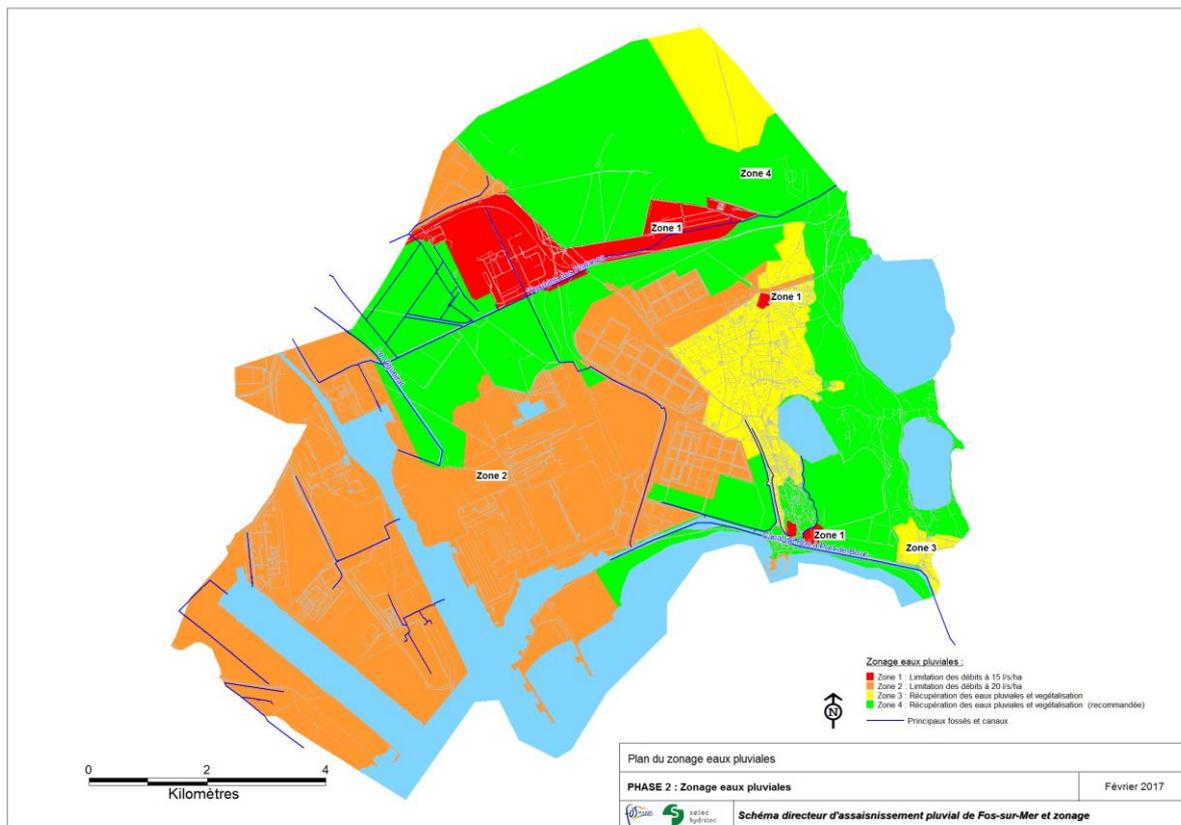
Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, etc.), la couverture, le busage ou le bétonnage des canaux et fossés sont à éviter.

Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé et à moins de 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc.



10.8 COMPENSATION DES IMPERMEABILISATIONS NOUVELLES

Cartographie réglementaire du Zonage Pluvial



Au sein des zones délimitées sur la carte ci-avant, les mesures compensatoires à mettre en œuvre sont les suivantes :

a) Zone 1 : 15 l/s/ha (Zone rouge)

Cette zone correspond :

- aux bassins versant de la zone industrialo-portuaire de Fos-sur-Mer reliés à la Roubine des Platanes et en projet de développement,
- aux secteurs de La Marronède, Les Portes de la Mer et Fanfarigoule.

Elle est repérée par une trame rouge sur le plan de zonage pluvial (cf. carte ci-dessus et/ou Tome 2-Annexes).

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Q_f par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- **Volume utile : dimensionné pour la pluie de période de retour 20 ans** (voir tableau ci-dessous).
- **Débit de fuite : 15 l/s maximum par hectare de projet** (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations de faible superficie).

Qf = 15 l/s/ha réel collecté	
Coefficient d'imperméabilisation futur	Volume en m ³ pour un hectare de projet
10%	0
20%	55
30%	115
40%	190
50%	265
60%	350
70%	445
80%	545
90%	650

b) Zone 2 : 20 l/s/ha sur le reste de la ZIP (Zone orange)

Cette zone correspond au reste de la Zone Industriale-Portuaire autres que les zones naturelles ainsi qu'aux dépôts pétroliers situés à l'ouest du centre-ville.

Elle est repérée par une trame orange sur le plan de zonage pluvial (cf. carte ci-avant et/ou Tome 2-Annexes).

Sur cette zone, en cas d'augmentation de l'imperméabilisation **et** si l'opération concerne une unité foncière **supérieure à 0.2 ha**, des mesures de maîtrise des débits à hauteur d'un débit de fuite maximum Q_f par hectare de bassin versant collecté par l'ensemble de l'opération, pour toute pluie de période de retour inférieure ou égale à 10 ans, doivent être mises en œuvre.

La compensation de l'imperméabilisation aura les caractéristiques suivantes :

- **Volume utile : dimensionné pour la pluie de période de retour 20 ans** (voir tableau ci-dessous).
- **Débit de fuite : 20 l/s maximum par hectare de projet** (surfaces imperméabilisées et surfaces naturelles).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones naturelles et agricoles délimitées au PLU.

Dans le cas d'une vidange gravitaire du bassin de rétention, le débit de fuite global minimal admissible est de 10 l/s (notamment pour les opérations de faible superficie).

	Qf = 20 l/s/ha réel collecté
Coefficient d'imperméabilisation futur	Volume en m ³ pour un hectare de projet
10%	0
20%	40
30%	90
40%	150
50%	230
60%	305
70%	385
80%	470
90%	560

Les ouvrages de rétention seront équipés d'ouvrages de traitement (déshuileurs-débourbeurs) qui seront dimensionnés pour permettre le traitement d'événements pluvieux d'occurrence 2 ans.

c) Zone 3 : Maîtrise de l'imperméabilisation et récupération des eaux pluviales (Zone jaune)

Cette zone correspond au reste du territoire hors Zone Industriale-Portuaire, hors centre ancien, hors port de plaisance et hors zones naturelles et agricoles, elle est repérée par une trame jaune sur le plan de zonage pluvial (cf. *carte ci-avant et/ou Tome 2-Annexes*).

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement (extension supérieure à 40 m² ou création nouvelle d'un bâtiment) :

- La mise en œuvre d'une **surface non imperméabilisée** correspondant au minimum à **10%** de la surface de la parcelle supportant le projet **est obligatoire**,
- La mise en œuvre d'un dispositif de **récupération des eaux pluviales** issues des toitures **est recommandée**. Pour rappel, **seules les eaux de toitures** seront recueillies dans ces ouvrages. Les eaux de toiture constituent les eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux zones naturelles et agricoles délimitées au PLU.

d) Zone 4 : Maîtrise de l'imperméabilisation et récupération des eaux pluviales dans le centre ancien, le port de plaisance, les zones naturelles et les zones agricoles (Zone verte)

Cette zone correspond au noyau villageois de la commune, au quartier Saint-Gervais du port de plaisance, aux zones agricoles et naturelles délimitées au PLU. Elle est repérée par une trame verte sur le plan de zonage pluvial (cf. *carte ci-avant et/ou Tome 2-Annexes*).

Sur cette zone, pour toute opération de construction ou d'aménagement (extension supérieure à 40 m² ou création nouvelle d'un bâtiment) :

- La mise en œuvre d'une **surface non imperméabilisée** correspondant au minimum à **10%** de la surface totale de la parcelle supportant le projet **est recommandée**,
- La mise en œuvre d'un dispositif de **récupération des eaux pluviales** issues des toitures **est recommandée**. Pour rappel, **seules les eaux de toitures** seront recueillies dans ces ouvrages. Les eaux de toiture constituent les eaux de pluie collectées à l'aval de toitures inaccessibles, c'est-à-dire interdite d'accès sauf pour des opérations d'entretien et de maintenance.

Les fiches techniques des dispositifs de récupération des eaux pluviales à destination des aménageurs sont présentées en annexe 3 au sein du « Rapport de Phase 2 : Zonage eaux pluviales. » (cf. *Tome 2 - Annexes*).

10.2 ASPECT QUALITATIF

Les ouvrages de traitement (déshuileurs-débourbeurs) seront dimensionnés pour permettre le traitement d'événements pluvieux d'occurrence 2 ans.

a) Dispositifs de traitement

Compte tenu de la bonne décantabilité des eaux de ruissellement, les techniques alternatives sont efficaces pour limiter la pollution rejetée au milieu naturel. Pour une meilleure gestion qualitative des rejets pluviaux, les eaux pluviales de toiture et de voiries pourront être séparées.

Pour les eaux de drainage des voiries et de stationnement, des ouvrages de type séparateurs à hydrocarbures seront à prescrire pour tout nouveau projet d'envergure.

De même, des mesures compensatoires seront exigées selon l'activité de l'aménagement : stations-services, aires de lavage, aires de stockages de produits polluants, industries chimiques, entreposage-transport, etc. ou d'impératif réglementaires (périmètre de protection de captage, sensibilité du milieu récepteur).

Une priorité est accordée aux rejets aux exutoires déjà fortement impactés par les activités de la Zone Industriale-Portuaire :

- Darse 1 (via la Roubine des Platanes),
- Darse 3,
- Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc.

Ces dispositifs seront placés immédiatement à l'amont du raccordement au milieu récepteur et seront obligatoirement équipés de clapets anti-retour.

b) Bassins de rétention

En cas de rejet gravitaire dans le réseau pluvial ou le milieu naturel, le bassin sera muni d'un obturateur de sortie permettant l'isolement du système de collecte des eaux pluviales en cas de pollution accidentelle.

Les bassins de rétention des opérations de construction à usage d'activités, ainsi que ceux associés à des parkings de plus de 30 places, devront respecter les prescriptions suivantes :

- Un **déshuileur-débourbeur** mis en place en entrée de bassin permettra le traitement **d'événement pluvieux d'occurrence 2 ans**.
- Les bassins dont le fond se situe à moins d'1 mètre du niveau maximal de la nappe devront être étanchés.

A noter que les ouvrages de rétention participent également à la maîtrise de la pollution en ayant un impact positif sur la qualité des rejets d'eaux pluviales dans le milieu récepteur.

c) Bassins d'infiltration

Les bassins d'infiltration seront équipés de **déshuileurs-débourbeurs** en entrée de bassin, permettant le traitement **d'événements pluvieux d'occurrence 2 ans** et ce quelle que soit la nature ou l'étendue de la surface collectée.

L'entrée du bassin sera munie d'un obturateur permettant la protection du bassin d'infiltration en cas de pollution accidentelle.

d) Infiltration à la parcelle

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les opérations de construction à usage d'habitat et en aucun cas les voiries ou parking.

A l'exception des opérations soumises au régime de déclaration ou d'autorisation au titre de la loi sur l'eau, dans le cas où le niveau maximal de la nappe se situe à moins d'un mètre de la zone d'infiltration, l'infiltration à la parcelle ne pourra concerner que les eaux de toiture.

10.3 DONNÉES DE RÉFÉRENCE

a) Pluies de référence

Les quantiles de pluie de référence (mm) proposés correspondent à ceux des pluies de projet utilisées en phase 2, c'est à dire issues de la pluviométrie d'Istres le Tubé avec une loi GEV (période d'observation de 1971 à 2008 – Données Météo France).

Période de retour	Hauteur estimée (mm) pour un événement de				
	6 min	15 min	30 min	1 heure	2 heures
5 ans	10,1	19,1	30,6	42	52,5
10 ans	12,7	22,3	35,1	49,1	62,9
20 ans	15,6	25,3	38,9	55,6	73,1
30 ans	17,5	27,1	40,8	59,2	79,1
50 ans	20,3	29,3	43,1	63,5	86,7
100 ans	24,6	32,2	45,8	69	97,3

Les coefficients de Montana (hauteur cumulée $h(t) = a * t^{(1-b)}$) correspondant sont les suivants :

Période de retour	6min < t < 2h		2h < t < 12h	
	a	b	a	b
5 ans	4,07	-0,44	16,085	0,752
10 ans	5,08	-0,46	16,031	0,712
20 ans	6,15	-0,47	14,787	0,662
30 ans	6,94	-0,49	13,747	0,629
50 ans	8,05	-0,5	12,246	0,584
100 ans	9,74	-0,53	10,179	0,519

b) Approche méthodologique

Les aménagements proposés pour la compensation de l'imperméabilisation devront permettre d'assurer une **protection vicennale**.

Le dimensionnement des systèmes de rétention pourra être réalisé par la méthode dite « des pluies » de l'Instruction Technique Relative aux Réseaux d'Assainissement des Agglomérations (circulaire 77-284/INT).

Article 11 – PRESERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de sites et secteurs repérés par une trame spécifique et un numéro sur les documents graphiques, correspondants aux numéros figurant sur la liste ci-après.

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés).

Les éléments identifiés ont fait l'objet des fiches descriptives annexées au présent règlement (cf. Tome I - pièce n° 4.1 Règlement – Annexe 2).

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-1	Salins de Fos	Entre l'Etang de l'Estomac et la RN568	Réservoir de biodiversité	En complément des dispositions applicables à la zone NL, objectifs de conservation des marais salants et lagunes (d'après le docob du site Natura 2000 « Etangs entre Istres et Fos ») : - Conservation des habitats de transition autour des zones humides (fourrés, pelouses, friches), - Préservation des anciens marais salants et lagunes littorales, - Limiter le développement des espèces invasives.
TVB-2	Etang de l'Estomac	Au nord des salins de Fos, entre le village et les collines boisées	Réservoir de biodiversité	En complément des dispositions applicables à la zone NL, objectifs de conservation des marais salants et lagunes (d'après le docob du site Natura 2000 « Etangs entre Istres et Fos ») : - Conservation des habitats de transition autour des zones humides (fourrés, pelouses, friches), - Préservation des anciens marais salants et lagunes littorales, - Maintien des roselières de l'étang de l'Estomac, - Limiter le développement des espèces invasives.
TVB-3	Marais d'Esso	Entre l'Etang de l'Estomac et la RP545	Réservoir de biodiversité	En complément des dispositions applicables à la zone NL : - Conserver des habitats de transition autour des zones humides, - Lutter contre la présence d'espèces végétales exotiques envahissantes (notamment Sénéçon en arbre).

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-4	Marais du Tonkin	Nord de la RD268	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NL (d'après l'arrêté préfectoral de l'APPB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une mosaïque d'habitats principalement humides (prairies humides, roselières, cladaies, canaux), biotopes nécessaires au maintien et à la reproduction des espèces protégées du site, - Interdiction de circulation et de stationnement pour les véhicules motorisés en dehors des chemins et aires de stationnement matérialisés (des dérogations sont possibles), - Encadrement des activités de loisir et des travaux afin de préserver les biotopes du site.
TVB-5	Marais de l'Audience	Sud de la RD268	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NL (notamment d'après l'arrêté préfectoral de l'APPB) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une mosaïque d'habitats principalement humides (prairies humides, roselières, cladaies, canaux), biotopes nécessaires au maintien et à la reproduction des espèces protégées du site, - Interdiction de circulation et de stationnement pour les véhicules motorisés en dehors des chemins et aires de stationnement matérialisés (des dérogations sont possibles), - Encadrement des activités de loisir et des travaux afin de préserver les biotopes du site - Veille sur la qualité des eaux de ruissellement provenant du crassier d'Arcelor Mittal.
TVB-6	Abords Est de la Darse 1	Entre la Darse 1 et le marais de l'Audience	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone 2AUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, des mesures de compensation adaptées et répondant aux enjeux de ce réservoir de biodiversité et à la destruction de la surface de milieux abritant des espèces protégées seront précisées, - Préservation du maximum de surface de sansouires aux abords de la Darse. <p>En attendant cette ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une mosaïque d'habitats principalement humides, biotopes nécessaires au maintien et à la reproduction des espèces protégées du site, - Préservation stricte des sansouires aux abords de la Darse, - Encadrement des activités industrielles aux abords afin de préserver les biotopes du site.
TVB-7	Poste de Feuillane	Poste de la Feuillane	Biotope	<p>Préservation stricte de la zone à l'exception des travaux nécessaires à l'entretien des infrastructures existantes, de débroussaillage, de préservation des espaces naturels ou liés à l'activité des services publics ou à l'exploitation normale des installations électriques de RTE.</p>

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-8a	Coussoul de Crau – Réserve naturelle nationale	Lieu-dit Ventillon Nord	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone ACL (d'après le plan de gestion de la réserve naturelle nationale) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation du patrimoine naturel et de la biodiversité des coussouls par la pérennisation et la valorisation du pastoralisme extensif, - Préservation stricte de l'étendue et de la continuité des superficies de coussoul, - Maintenir la diversité des milieux et des espèces présents.
TVB-8b	Coussoul dégradé de Fanfarigoule	Nord Est du territoire communal, à proximité de l'aérodrome militaire	Réservoir de biodiversité et corridor écologique	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de constructions nouvelles ou d'extension sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - Préservation stricte des superficies relictuelles de coussoul non dégradé, - Dans la mesure du possible, la remise en état et l'entretien des superficies de coussoul dégradé doit être recherchée, - Retour du pastoralisme extensif sur le secteur afin de retrouver les milieux de coussouls et son patrimoine naturel et biodiversité associés, - La plantation d'arbres ou d'arbustes n'est pas autorisée, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.
TVB-8c	Coussoul de Crau dégradé Nord	Nord du territoire communal, à l'Est de la RN568 dans le prolongement de la Réserve Naturelle des Coussouls de Crau	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone AC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Protection des espaces non occupés par des vergers (coussoul, friches herbacées, anciennes carrières, ...), - Les aménagements et travaux nécessaires au pastoralisme ovin, dans un objectif de préservation / restauration des superficies de Coussoul sont autorisés, - Dès que les conditions le permettent, le dessouchage des arbres et arbustes autres que ceux compatibles avec les caractéristiques spécifiques des Coussouls de Crau doivent être réalisés, - Une remise en état des Coussouls de Crau doit être recherchée et les types d'occupation du sol autorisés ne doivent pas compromettre cet objectif, - Interdiction d'utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuelles végétalisations - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.
TVB-8d	Coussoul de Crau Ventillon	Lieu-dit Ventillon, au niveau de l'espace économique mixte qui a vocation à accueillir des activités mixtes, en complémentarité avec celles de la Z.I.P	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone 2AUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, des mesures de compensation adaptées et répondant aux enjeux de ce réservoir de biodiversité et à la destruction de la surface de coussouls seront précisées. <p>En attendant cette ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de constructions nouvelles ou d'extension, - Préservation stricte des superficies de coussoul, - Encouragement du pastoralisme extensif sur le secteur afin de conserver les milieux de coussouls et son patrimoine naturel et biodiversité associés, - La plantation d'arbres ou d'arbustes n'est pas autorisée.

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-8e	Coussoul de Crau Ventillon Sud	Lieu-dit Ventillon au Sud de la voie ferrée	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Conservation du patrimoine naturel et de la biodiversité des coussouls par la pérennisation et la valorisation du pastoralisme extensif, - Préservation stricte de l'étendue et de la continuité des superficies de coussoul, - Dans la mesure du possible, la remise en état et l'entretien des superficies de coussoul dégradé doit être recherchée (retour du pastoralisme extensif), - La plantation d'arbres ou d'arbustes n'est pas autorisée, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune. - Pas de constructions nouvelles ou d'extension sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - En cas d'impossibilité technique à faire passer la déviation Salon-Fos au Nord de la voie ferrée, celle-ci pourra être réalisée au Sud de celle-ci. Dans cette hypothèse, des mesures compensatoires devront être mises en œuvre.
TVB-9	Zones humides et étangs de Lavalduc et de l'Engrenier	Abords de les Etangs de Lavalduc et de l'Engrenier	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de construction, nouvelles sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - Proscrire l'utilisation du site pour de nouvelles activités industrielles tout en permettant celles existantes, - Interdiction d'utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuels végétalisations et reboisements, - Préservation du fonctionnement hydrologique des zones humides et de la salinité des étangs, - Assurer / renforcer la transparence écologique de la RN569, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.
TVB-10	Milieux humides et aquatiques de Fanfarigoule	Nord Est du territoire communal, à proximité de l'aérodrome militaire	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de constructions nouvelles ou d'extension sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - Préservation / renforcement des éléments arborés entourant les milieux humides et aquatiques, - Interdiction d'utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuels végétalisations et reboisements, - Préservation du fonctionnement hydrologique des zones humides, - Le remblaiement des espaces aquatiques ou humides est interdit, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-11	Garrigues Est de Fanfarigoule	Nord Est du territoire communal, à proximité de l'aérodrome militaire	Corridor écologique et réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pas de constructions nouvelles ou d'extension sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - Préservation / renforcement du caractère naturel de la zone, - Interdiction d'utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuels végétalisations et reboisements, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.
TVB-12	Garrigues Ouest de Fanfarigoule	Nord Est du territoire communal, à proximité de l'aérodrome militaire	Corridor écologique et réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone NN :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Limitation de la pratique du motocross pendant la période de reproduction des espèces (avril à août), - Pas de constructions nouvelles ou d'extension sauf pour les équipements publics d'infrastructure, - Préservation / renforcement du caractère naturel de la zone, - Interdiction d'utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuels végétalisations et reboisements, - L'installation d'éventuelles clôtures devra permettre la libre circulation de la faune.
TVB-13	Salin du Relais	Ouest de la commune, entre le territoire de la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône et la RD268	Réservoir de biodiversité	<p>En complément des dispositions applicables à la zone 2AUE :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lors de l'ouverture de la zone à l'urbanisation, des mesures de compensation adaptées et répondant aux enjeux de ce réservoir de biodiversité et à la destruction de la surface de milieux abritant des espèces protégées seront précisées. <p>En attendant cette ouverture à l'urbanisation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une mosaïque d'habitats principalement humides, biotopes nécessaires au maintien et à la reproduction des espèces protégées du site, - Amélioration de la qualité des eaux et des sols, - Encadrement des activités industrielles aux abords afin de préserver les biotopes du site.

N°	Sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique	Localisation	Caractérisation	Prescriptions
TVB-14	Rocher de Mègles	Abords Ouest de l'Étang de l'Estomac, dans le prolongement du noyau villageois	Corridor écologique	<p>Pour l'aménagement et une ouverture plus importante au public, il est recommandé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - de se faire accompagner par un écologue et de réaliser un diagnostic écologique (faune/flore) avec un calendrier adapté afin d'éviter les stations d'espèces protégées - de privilégier des aménagements légers permettant de limiter la divagation des usagers en dehors des cheminements existants et de maintenir son caractère naturel et son intérêt pour la biodiversité - d'intégrer à d'éventuels projets d'aménagement des éléments pour sensibiliser les usagers à la biodiversité locale - d'intégrer à d'éventuels aménagements une remise en état de certains espaces du site, notamment les zones humides, - de ne pas utiliser des espèces non spontanées ou allochtones pour d'éventuels végétalisations et reboisements, l'utilisation d'espèces locales, diversifiées et adaptées au milieu salin est recommandée.
TVB-15	Canalet	En bordure Est du noyau villageois	Corridor écologique	<p>Le caractère naturel des berges et des abords du canal doit être maintenu. Il peut être renforcé par la plantation d'arbre et d'arbustes, en n'utilisant pas d'espèces non spontanées ou allochtones. L'utilisation d'espèces locales, diversifiées et adaptées au milieu salin est recommandée. La préservation de son caractère naturel ne fait pas obstacle à son entretien.</p>
TVB-16	Roubine des Aulnes	En bordure de la RP544	Corridor écologique	<p>Le caractère naturel des berges et des abords du canal doit être maintenu. Il peut être renforcé par la plantation d'arbre et d'arbustes, en n'utilisant pas d'espèces non spontanées ou allochtones. L'utilisation d'espèces locales, diversifiées et adaptées au milieu salin est recommandée. La préservation de son caractère naturel ne fait pas obstacle à son entretien.</p>

Article 12 – LEXIQUE ET MODALITES D'APPLICATION DE CERTAINES DISPOSITIONS DU REGLEMENT

Accès :

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier. Dans le cas d'une servitude de passage sur le fonds voisin, l'accès est constitué par le débouché sur la voie publique, ou privée ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

Saillie verticale en partie sommitale d'une façade, situé au-dessus du niveau d'une toiture terrasse ou d'une toiture à faible pente, pour en masquer la couverture et comportant un relevé d'étanchéité. Un acrotère peut être constitué de rebords ou de garde-corps, pleins ou à claire-voie.

Sa hauteur est limitée à 40 cm s'il s'agit d'un simple rebord. Elle peut être portée à 70 cm si l'acrotère accompagne une toiture végétalisée, ou à 1,20 m si l'acrotère constitue un garde-corps, dans le cas d'une toiture-terrasse accessible.

Lorsque la hauteur maximale est règlementée « à l'égout du toit », elle ne doit pas dépasser le point le plus bas de l'acrotère.

Lorsque la hauteur maximale est règlementée « au faitage », elle ne doit pas dépasser le point le plus haut de l'acrotère.

Affouillements et exhaussements de sol :

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2 mètres (exemple : bassin, étang, etc...), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux réalisés sur l'emprise des voies de circulation), lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise de laquelle ils ont été extraits, et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m², ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (cf. définition : "carrière").

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 (rubriques 2,4,0 et 2,7,0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration, en application de l'article 10 de cette loi).

Aire de retournement :

L'aire de retournement est un espace permettant aux véhicules d'effectuer les manœuvres nécessaires pour faire demi-tour.

Alignement :

Limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

Annexe :

Construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal régulièrement autorisé dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris à bois, abris de jardin, local lié à une piscine, local technique, préau, abris ou garage pour véhicules / vélos...). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes. Les annexes ne peuvent à elles seules constituer un logement, ni servir de local artisanal ou commercial, ni de siège à toute autre activité. Leur changement de destination entre dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme.

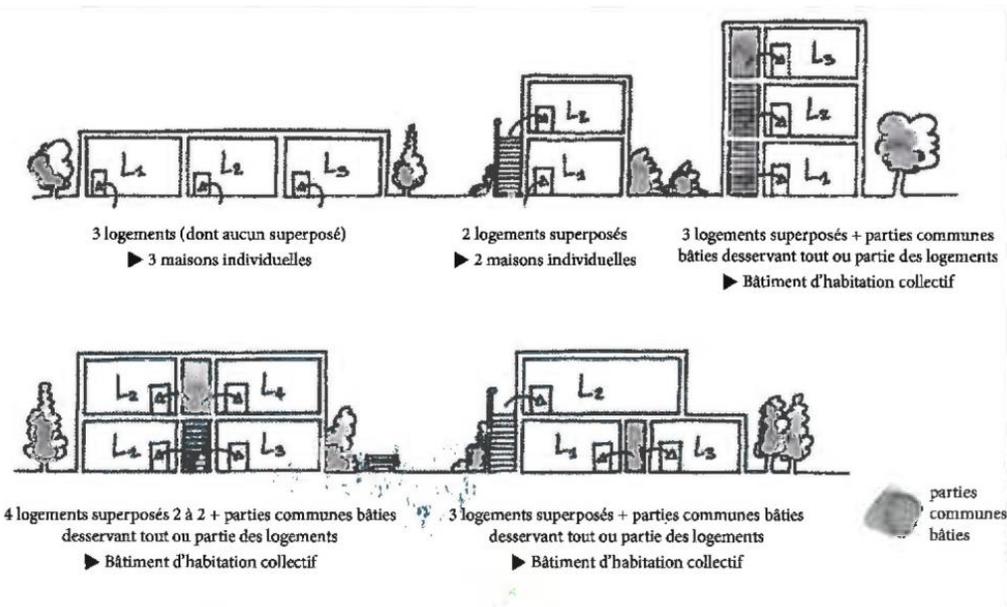
Pour être considérée comme telle, une annexe doit être située sur la même unité foncière que le bâtiment principal.

Bâtiment :

Sont considérés comme « bâtiment », dans le présent règlement, tout type de construction close et couverte destinée au logement de personnes, à abriter des activités ou des équipements collectifs.

Bâtiment d'habitation collectif :

Construction comprenant 2 logements ou plus, superposés, même partiellement, et desservis par des parties communes bâties.



Source : Circulaire interministérielle n° DGUH 2007-53 du 30/11/07/Annexe 6

Canal :

Voie artificielle permettant le transport de l'eau. Un canal peut être busé ou non busé.

Changement de destination :

Modification de l'utilisation du sol et/ou d'une construction existante entre les différentes catégories de destination établies à l'article R.151-27 du Code de l'Urbanisme.

Clôture :

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

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

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

Construction :

Le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application des autorisations d'urbanisme, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Il s'agit des destinations correspondant notamment aux catégories suivantes (liste non exhaustive) :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public,
- les crèches et haltes garderies,
- les établissements d'enseignement ainsi que l'hébergement lié à leur fonctionnement,
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
- les établissements pénitentiaires,

- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur),
- les établissements d'accueil pour personnes âgées médicalisés,
- les établissements d'action sociale,
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les parcs d'exposition,
- les parcs de stationnement,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, ferroviaire, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),
- les constructions et installations liées à la défense nationale,
- les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables destinées à être revendues.

Construction existante légalement autorisée :

Une construction est légalement autorisée lorsque :

- elle a été régulièrement édifée – après obtention d'une autorisation d'urbanisme,
- ou réalisée avant l'instauration du régime des autorisations d'urbanisme, instauré par la loi du 15 juin 1943 relative à l'Urbanisme.

Débroussaillage :

On entend par débroussaillage les opérations dont l'objectif est de diminuer l'intensité et de limiter la propagation des incendies par la réduction des combustibles végétaux en garantissant une rupture de la continuité du couvert végétal, ainsi qu'en procédant à l'élagage des sujets maintenus et à l'élimination des rémanents de coupes.

Défrichement :

Selon la définition donnée par l'article L.311-1 du Code Forestier, un défrichement est une opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Desserte :

La desserte d'un terrain est constituée par les réseaux, ainsi que par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain sur lequel est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destination des constructions :

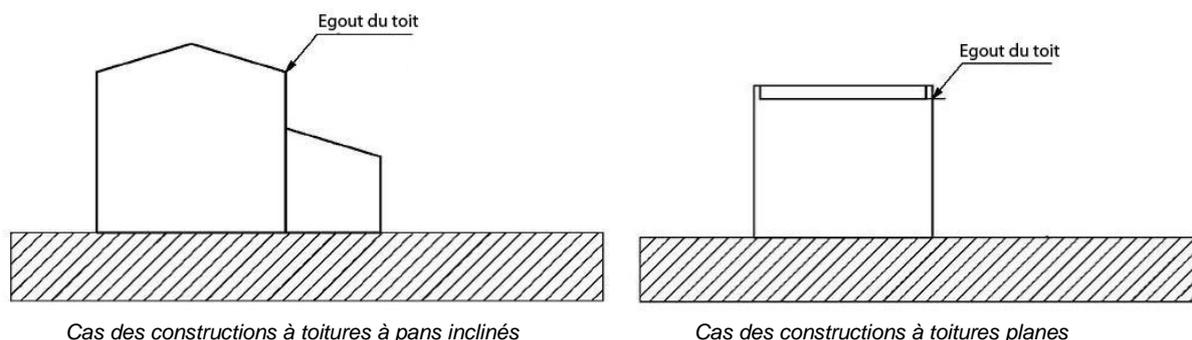
DESTINATION	SOUS-DESTINATION
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole Recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale et notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	Exploitation forestière Recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	Logement Recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages et notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	Hébergement Recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détails Recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	Restauration Recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros Recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle Recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique Recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma Recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cela comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés Recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cela comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
	Salles d'art et de spectacles Recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs Recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cela comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
	Autres équipements recevant du public Recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cela recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie Recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cela recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation

	susceptibles de générer des nuisances.
	Entrepôt Recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau Recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
	Centre de congrès et d'exposition Recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Egout du toit :

Pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.

Pour les toitures planes ou toitures-terrasses, l'égout du toit correspond au point bas de l'acrotère ou du garde-corps.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Elle comprend notamment :

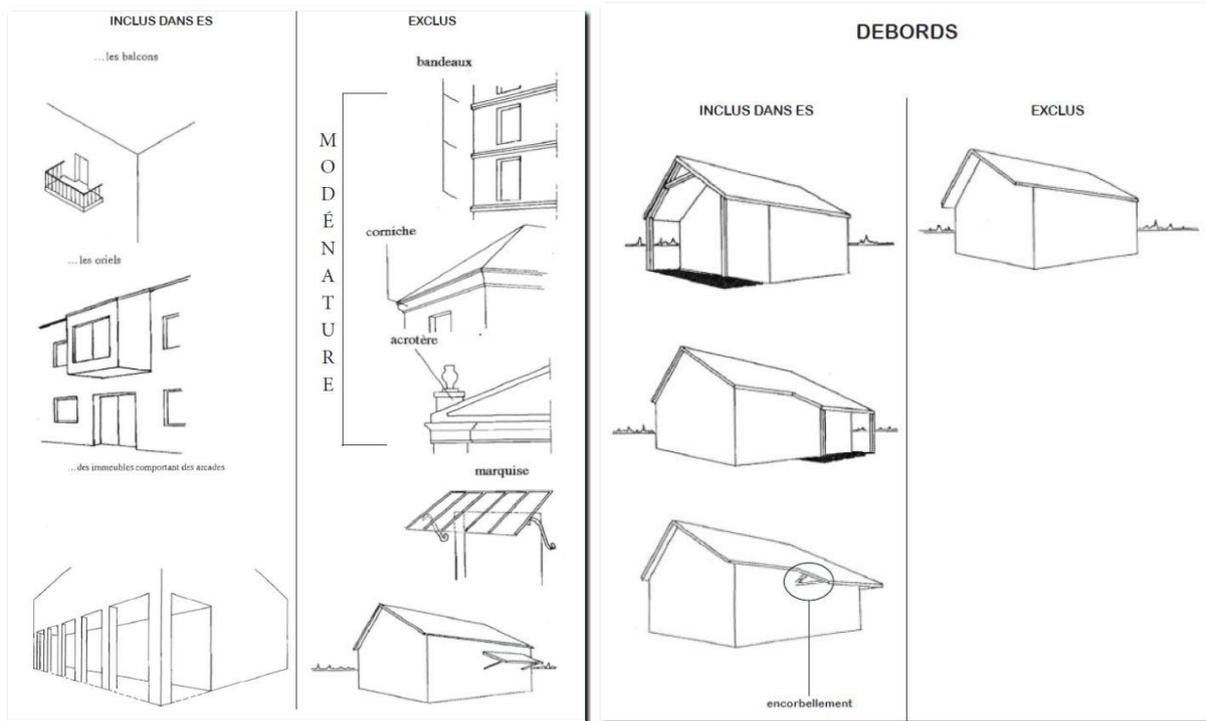
- l'épaisseur des murs extérieurs (matériaux isolants et revêtements extérieurs inclus),
- les surfaces closes ou non, couvertes et soutenues par des poteaux ou des supports intégrés à la façade (ex : auvents, abris de voiture...), les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade (ex : balcons, coursives...),
- les annexes,
- les rampes d'accès aux constructions.

Dans le présent règlement, sont exclus du calcul de l'emprise au sol des constructions :

- les bassins des piscines non couvertes,
- les terrasses extérieures non couvertes dont la hauteur au-dessus du terrain naturel n'excède pas 60 cm,
- les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises inférieurs à 2 m²,
- les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements,
- les mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers.

Lorsqu'une construction existante a une emprise au sol supérieure à celle autorisée au sein de la zone (ou du secteur) dans laquelle elle se situe, l'emprise des surélévations ne peut être supérieure à celle autorisée par le règlement.

Les croquis ci-dessous permettent d'identifier les débords et surplombs inclus dans l'emprise au sol des constructions, ainsi que ceux qui en sont, à l'inverse, exclus.



Exemple de calcul :

Pour un terrain de 1 000 m² où s'applique une emprise au sol maximale de 30%, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser : 1 000 x 0,30 = 300 m².

Emprises publiques :

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent pas être qualifiés de voies publiques (exemple : les parkings de surface, les places et espaces verts...).

Emplacements réservés :

Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement d'équipements publics, de voies ou de carrefours, de cheminements, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général, d'espaces verts ou la création de logements sociaux.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant. La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé.

Espace Boisé Classé (EBC) :

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des constructions. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseau de haies, ainsi qu'à des plantations d'alignement.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

L'EBC est inconstructible, mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut par contre faire l'objet d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies aux articles R.421-23 g) et R.421-23-2 du Code de l'Urbanisme.

Espaces libres :

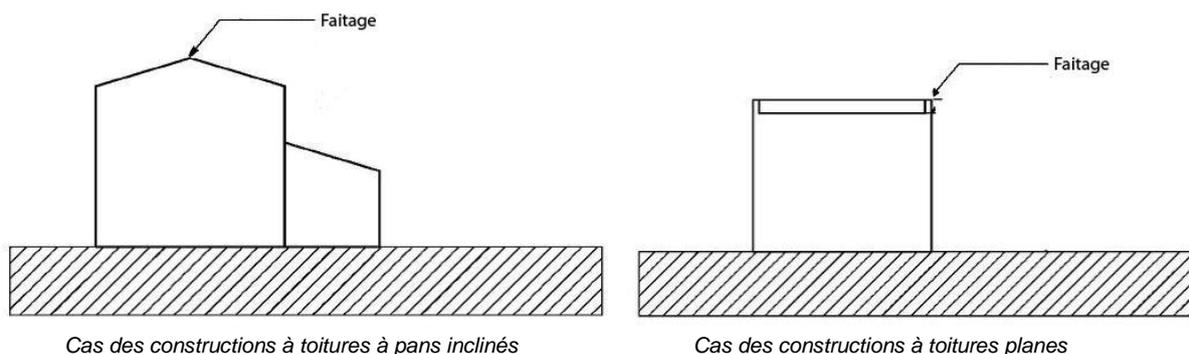
Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions.

Façade sur rue :

Une construction est implantée en façade sur rue dès lors qu'aucune autre construction ne s'interpose entre tout point de sa façade et la limite de l'alignement de la rue concernée.

Faîtage :

Point le plus haut d'une toiture à pan(s) incliné(s) ou de l'acrotère d'une toiture plane.



Fossé :

Un fossé est une structure linéaire creusée pour drainer, collecter ou faire circuler des eaux.

Habitation Légère de Loisirs (HLL) :

Conformément aux dispositions de l'article R.111-37 du Code de l'Urbanisme, sont regardées comme des Habitations Légères de Loisirs (HLL) les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs.

Leur implantation est strictement encadrée par les articles R.111-38 à R.111-40 du Code de l'Urbanisme.

Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction, correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

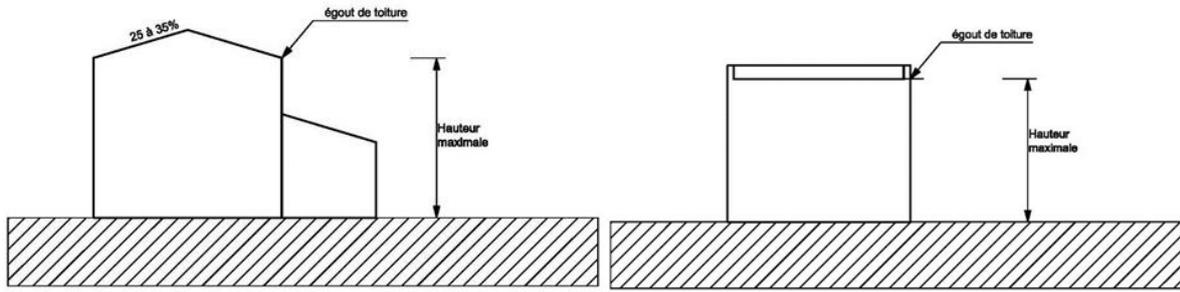
- à l'égout du toit ou au point bas de l'acrotère lorsque le règlement de la zone ou du secteur indique « à l'égout du toit »,
- au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, lorsque le règlement de la zone ou du secteur indique « au faîtage »,
- au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, lorsque le règlement de la zone ou du secteur n'apporte pas de précision.

Le point le plus bas à prendre comme référence correspond :

- pour les terrains plats : au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande
- pour les terrains en pente : au niveau du terrain existant avant travaux à la date de dépôt de la demande ou après travaux, selon les précisions apportées par les schémas ci-après.

Ne sont pas compris dans le calcul de la hauteur maximale : les antennes de télétransmission, les paratonnerres, les souches de cheminées, les sous-sols entièrement enterrés...

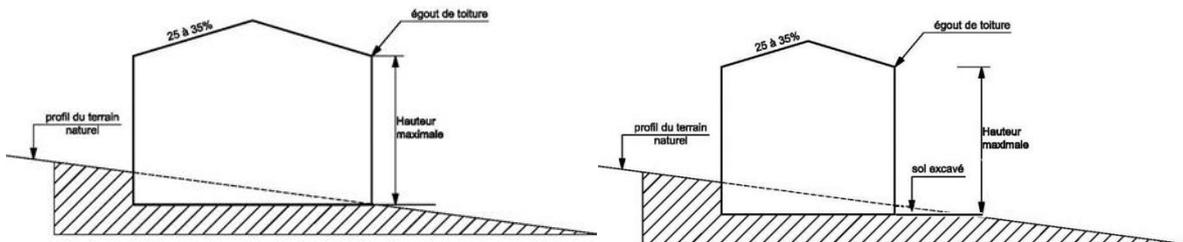
Modalités de calcul de la hauteur des constructions sur les terrains plats lorsqu'elle est mesurée jusqu'à l'égout du toit



Cas d'une construction avec une toiture à plusieurs pentes

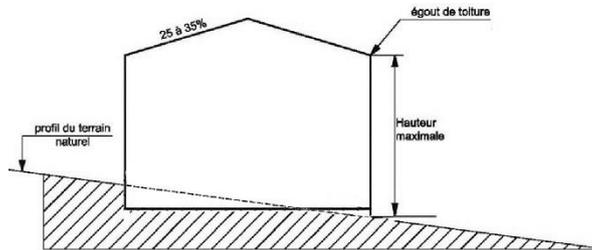
Cas d'une construction avec une toiture terrasse

Modalités de calcul de la hauteur des constructions édifiées sur les terrains en pente lorsqu'elle est mesurée jusqu'à l'égout du toit



Cas d'une construction dont le pied de façade correspond au terrain naturel

Cas d'une construction avec excavation/terrassement du sol



Cas d'une construction avec hauteur du premier plancher surélevé par rapport au terrain naturel

Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques :

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

Lorsqu'un emplacement réservé est représenté aux documents graphiques du PLU, la limite s'entend par rapport au bord le plus proche de l'emplacement réservé.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Le recul d'une construction par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond de terrain est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite concernée.

Les limites de fond de parcelle sont les limites qui n'ont aucun contact avec le domaine public, voie privée ou servitude de passage.

Lorsqu'un emplacement réservé est représenté aux documents graphiques du PLU, la limite s'entend par rapport au bord le plus proche de l'emplacement réservé.

Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation) :

Sont considérées comme installations classées au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Les règles spécifiques applicables aux ICPE sont contenues au sein du Code de l'Environnement (Livre V -Titre I de la Partie Législative et de la Partie Réglementaire).

Jardins et espaces verts de pleine terre

Les jardins et espaces verts correspondent aux espaces libres, végétalisés et plantés (arbres, arbuste, pelouse, prairie...).

Ils peuvent :

- supporter des matériaux non imperméabilisants (ex : gravier, stabilisé ...), pour moins de 25% de la surface qui leur est affectée,
- comprendre les espaces nécessaires au déplacement des piétons et des cycles,
- comprendre des bassins d'ornement.

Ne sont pas considérés en tant que jardin/espace vert :

- les voies d'accès et/ou de circulation automobile, ni les aires de stationnement des véhicules et des deux roues, y compris des vélos,
- les fosses de plantation des arbres de haute tige et des arbustes réalisées sur les aires de stationnement,
- les terrasses et autres ouvrages maçonnés tels que les piscines par exemple.

Les jardins et espaces verts sont qualifiés « **de pleine terre** » si :

- ils sont libres de toute construction en surface comme en sous-sol exception faite du passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eaux potables, usées, pluviales),
- le sol est constitué du terrain naturel ou de terre végétale.

De ce fait, ne peuvent pas être considérés en tant que jardins/espaces verts de pleine terre :

- les terrasses
- les toitures terrasses, même végétalisées

- les jardinières posées au sol
- les piscines

Les bassins de rétention des eaux pluviales peuvent entrer dans le calcul des surfaces à affecter aux jardins/espaces verts de pleine terre, à condition qu'ils soient accessibles, végétalisés, et qu'aucune construction ne soit édiflée en sous-sol.

Limites séparatives :

Les demandes d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol et les déclarations préalables doivent mentionner les terrains intéressés, c'est-à-dire les unités foncières concernées.

Une unité foncière est constituée d'une ou plusieurs parcelles cadastrales, d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire (tènement unique).

Une unité foncière est limitée par des emprises publiques ou privées. Les lignes qui séparent une unité foncière de celles qui appartiennent à un autre propriétaire foncier sont désignées "limites séparatives".

Logement de fonction :

Lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

Logements locatifs sociaux :

Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.302-5 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Lotissement :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contigües, ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Marges de recul :

Une marge de recul est une zone inconstructible, dont la distance est mesurée horizontalement en tout point d'une construction (y compris les balcons et débords de toitures), soit jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques (ou l'axe de la voie, selon les précisions apportées au règlement de la zone) soit jusqu'à la limite séparative.

Modes de déplacement doux :

Il s'agit des modes de déplacement utilisant l'énergie humaine, sans motorisation. Exemple : marche à pieds, vélo, trottinette, roller.

Mur de soutènement :

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables.

En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

Opération d'ensemble :

Lotissement ou construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement, permis d'aménager, permis groupé, Zone d'Aménagement Concerté...).

Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement.

Elles peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Sol naturel :

Il s'agit du sol existant avant travaux.

Stationnement :

Modalités d'application des règles en matière de création d'aires de stationnement :

Lorsque le règlement de la zone ou du secteur fixe un nombre de places de stationnement à réaliser, les règles édictées s'appliquent:

- aux nouvelles constructions
- aux modifications des constructions existantes et notamment lorsque le projet vise à augmenter le nombre de logements des constructions existantes, ou la Surface de Plancher, pour le surplus de stationnement requis
- aux changements de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis

Lorsqu'une construction comporte plusieurs destinations, le calcul des besoins en stationnement s'effectuera au prorata de ces destinations, selon les règles édictées au sein du règlement de la zone ou, le cas échéant, du secteur.

Lorsque l'application des règles édictées au sein du règlement de la zone ou du secteur n'aboutit pas sur un nombre entier, le nombre de places est arrondi au nombre entier supérieur.

Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du premier alinéa, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux articles L.151-30 et L.151-32 du Code de l'Urbanisme, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

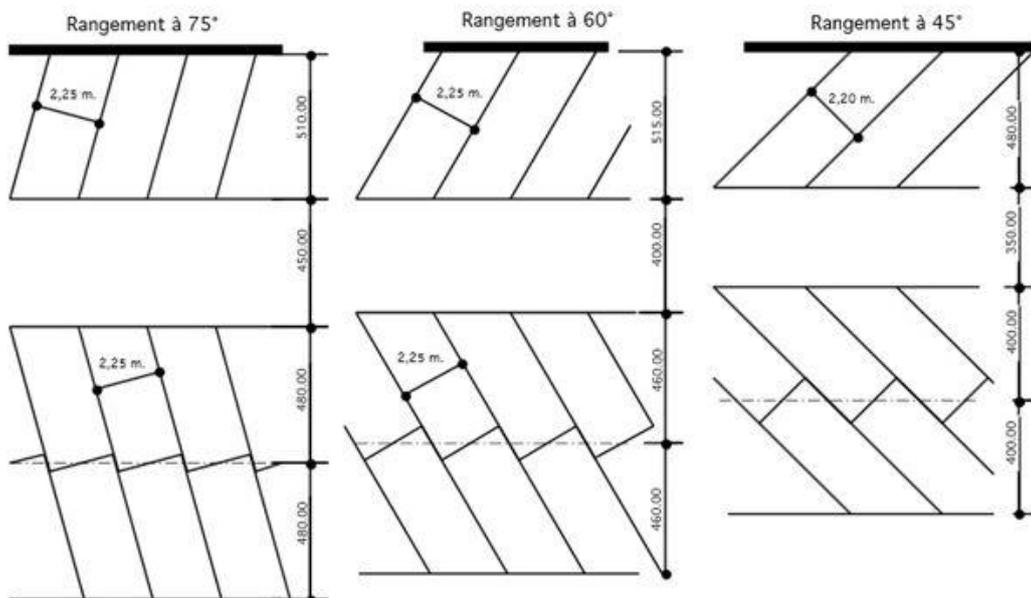
Dimensionnement des aires de stationnement :

Pour l'aménagement des places de stationnement automobile, couvertes ou à l'air libre, sont prescrites les dimensions minimales ci-après :

Dimensions selon les types de stationnement :

Type d'emplacement	Longueur place	Largeur place	Largeur voie de circulation
90° (bataille)	5m	2,30m	5m
75° (épi)	5,10m	2,25m	4,50m
60° (épi)	5,15m	2,25m	4 m
45° (épi)	4,80m	2,20m	3,50m
En créneau (longitudinal)	- 5,00 m - 5,30m si mur/voile d'un côté - 5,60m si deux murs	- 2,30m si pas d'obstacle - 2m si obstacle à droite - 2,50m si obstacle à gauche	3,50m

Schéma illustrant les dimensions à respecter en épi :



L'accès à chaque place de stationnement doit être assuré indépendamment du stationnement des autres véhicules et les aires de manœuvres ne doivent pas gêner la circulation générale.

Surface imperméabilisée :

La surface imperméabilisée correspond à la surface cumulée de l'emprise au sol des constructions ainsi que la superficie de tout élément empêchant l'infiltration de l'eau et générant de fait des ruissellements (dalle, terrasses sur dalle, piscines, voie d'accès en bitume ou béton,...)

Surface de plancher (SP) :

La définition de la Surface de Plancher est fixée par l'article R.111-22 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. »

Terrain naturel :

Il s'agit du niveau de sol existant préalablement à la date de dépôt de la première autorisation d'occupation du sol intéressant un terrain, avant la réalisation d'éventuels affouillements et exhaussements de sol.

Terrain ou unité foncière :

Parcelles ou regroupement de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire sur lequel porte l'autorisation de construire ou d'occupation du sol.

Voies :

Sont considérées comme voies au sens du présent règlement, les voies publiques ou privées existantes ou à créer, ouvertes à la circulation générale des véhicules et des personnes, y compris les trottoirs, pistes cyclables et fossés drainants qui les accompagnent, et desservant plusieurs propriétés.

Ainsi, sous le terme « voies » sont incluses :

- les voies privées : voies dont l'assiette appartient à une ou plusieurs personnes privées et desservant plusieurs propriétés,
- les voies publiques : voies nationales, départementales, communales, appartenant au domaine public et chemins ruraux reconnus appartenant au domaine privé de la commune (L.161-1 du Code Rural).

Voies ouvertes à la circulation générale :

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quel que soit leur statut et leur fonction (voies piétonnes, cyclables, routes, chemins...) destinées à permettre une libre circulation des personnes et des véhicules.

TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre historique de Fos-sur-Mer et à ses abords immédiats.

Elle est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

La densité des constructions y est soutenue et peut encore être confortée en certains endroits.

Elle comprend trois secteurs :

- UAa correspondant à la partie historique du noyau villageois et à ses abords immédiats. Ce secteur est caractérisé par une implantation des constructions majoritairement à l'alignement des voies qu'il convient d'affirmer et par la présence de bâtiments anciens à caractère patrimonial dont les caractéristiques architecturales doivent être préservées. Elle comprend un périmètre de protection du centre ancien.
- UAb correspondant aux espaces situés dans le prolongement du centre ancien pouvant supporter une densité similaire à celle du secteur UAa afin de conforter le noyau villageois. Les dispositions en matière d'alignement par rapport aux voies y sont un peu plus souples. Il inclut la ZAC des Portes de la Mer.
- UAc correspondant à la frange du noyau villageois, localisée en grande partie aux abords de l'Étang et de l'Hauture, où une hauteur moindre permet de préserver les perspectives singulières et les qualités paysagères identitaires de Fos-sur-Mer.

Une partie du secteur UAb, correspondant à la ZAC des Portes de la Mer, est couverte par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UA1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UA6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,

- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

Dans le secteur UBB concerné par l'OAP des Portes de la Mer :

- Les piscines et bassins sont également interdits.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« *article 3 du TITRE I - Dispositions Générales* », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'« *article 3 du TITRE I* » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants, ne pas produire de nuisances pour le voisinage, et de ne pas dépasser 300 m² de Surface de Plancher.

- Dans le secteur UAB concerné par une OAP (ZAC des Portes de la Mer), le projet devra être compatible avec les indications précisées au sein de l'OAP (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3). Il est également recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque d'effondrement lié à la potentielle présence de carrières antiques.

- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division. Cette disposition ne s'applique toutefois pas à la ZAC des Portes de la Mer, concernée par une OAP.

- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« *article 3 du TITRE I - Dispositions Générales* », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'« *article 3 du TITRE I* » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE UA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Au sein de la Z.A.C des Portes de la Mer, concerné par une OAP, 30%, au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie sur l'espace de la Z.A.C restant à aménager.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer, il convient de respecter les indications exprimées dans ce document.

3.2 Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UA :

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis aux dispositions ci-après, si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Dans les secteurs UAa et UAb (hors secteur concerné par l'OAP Portes de la Mer) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 10 mètres à l'égout du toit.

Dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer :

Il convient de respecter les hauteurs précisées dans ce document.

Dans le secteur UAc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans l'ensemble de la zone UA :

Lorsqu'une marge de recul est reportée aux documents graphiques, les constructions seront édifiées sur cette limite, ou au-delà.

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,

- aux équipements sportifs.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur UAa :

Sauf marge de recul reportée aux documents graphiques les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades mitoyennes existantes.

Dans les secteurs UAb (hors secteur concerné par l'OAP Portes de la Mer) et UAc :

Sauf marge de recul reportée aux documents graphiques les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques,
- soit à l'alignement des façades mitoyennes existantes,
- soit à une distance de 5 mètres maximum.

Dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer :

Il convient de respecter les alignements/marges de recul précisés dans ce document.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
- aux salles d'art et de spectacle
- aux équipements sportifs

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur UAa ::

Dans une bande de 16 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies et des emprises publiques :

- les constructions seront édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre.
- lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions seront implantées jusqu'au droit de la servitude.

Au-delà de la bande de 16 mètres :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si le projet s'inscrit dans une continuité de volume avec un immeuble mitoyen existant ou réalisé concomitamment, sans que les deux constructions jointives aient plus d'un niveau d'écart,
- si la hauteur de la construction envisagée n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, lorsqu'elle n'est pas adossée à une construction voisine existante.

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées en limite séparative les constructions seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs UAb (hors secteur concerné par l'OAP) et UAc :

Dans une bande de 16 mètres mesurée depuis la limite d'emprise des voies et des emprises publiques :

- les constructions peuvent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre, ou sur une seule limite,
- lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions peuvent être implantées jusqu'au droit de la servitude,
- lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, elles seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 16 mètres :

Les constructions peuvent être implantées en limite séparative :

- si le projet s'inscrit dans une continuité de volume avec un immeuble mitoyen existant ou réalisé concomitamment, sans que les deux constructions jointives n'aient plus d'un niveau d'écart,
- si la hauteur de la construction envisagée n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit, lorsqu'elle n'est pas adossée à une construction voisine existante.

Lorsqu'elles ne sont pas implantées en limite séparative les constructions seront implantées de façon à ce que la distance comptée horizontalement de tout point d'une façade au point le plus proche d'une limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer:

Il convient de se respecter les précisions apportées par l'OAP.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 - Règles alternatives à celles prévues à l'article UA3

4.1.1 - Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.2 :

Une hauteur moindre que celle autorisée au paragraphe 3.2 pourra être imposée afin, notamment, de préserver :

- les caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères de la rue ou de l'îlot dans laquelle (lequel) le projet s'inscrit,
- une vue ou une perspective sur un élément patrimonial.

Les hauteurs maximales fixées à travers le paragraphe 3.2 ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure. Pour ces constructions, la hauteur maximale à retenir est celle existante à la date d'approbation du PLU.

La reconstruction sur place de bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée dans le secteur pourra être effectuée dans la limite de la hauteur initiale, à condition toutefois que celle-ci s'insère correctement dans la trame urbaine et qu'elle ne nuise pas au dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du patrimoine.

4.1.2 - Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.3 et 3.4 :

Lorsque l'application des règles fixées aux paragraphes 3.3 et 3.4 est rendue impossible par la nécessité de protéger un élément du patrimoine, de conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou îlot, de préserver le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain ou pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, la construction pourra être édifiée en observant un retrait adapté. La façade doit néanmoins être traitée, en termes de composition, comme un prolongement de la façade sur rue.

La profondeur de 16 mètres fixée au paragraphe 3.4 peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins.

4.2 - Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Dès lors qu'une construction existante présente un intérêt architectural au regard notamment de sa composition, de son ordonnancement et des matériaux constructifs employés, tous les travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de la dite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

D'une manière générale, dès que la configuration de la parcelle le permet, il est recommandé d'orienter les façades principales des constructions vers la voie qui les dessert pour garantir une bonne insertion des constructions dans la trame urbaine existante.

De plus, dans le secteur UAa :

La hauteur de chaque étage sera similaire à celle des constructions immédiatement voisines.

Au sein du périmètre de protection du centre ancien et pour les autres éléments du patrimoine à préserver au titre de l'art. L.151-19 du Code de l'Urbanisme:

En plus des dispositions édictées ci-après, d'autres règles spécifiques s'appliquent. Il convient de se reporter au paragraphe 4.5.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

Les enduits présenteront un aspect lisse ou frottassé fin et leurs couleurs seront en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur la commune.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les isolations par l'extérieur pourront être refusées si elles sont en saillie sur la voie ou si elles dissimulent des enduits ou décors intéressants.

4.2.3 - Ouvertures :

Pour les façades donnant sur une voie ou une emprise publique, les surfaces pleines seront dominantes par rapport aux vides.

L'obstruction, le camouflage, la destruction des ornements entourant une porte ou d'une fenêtre ancienne présentant un aspect singulier est interdit.

Les percements doivent être en harmonie ceux des constructions environnantes.

De plus, dans le secteur UAa :

Les percements seront plus hauts que larges.

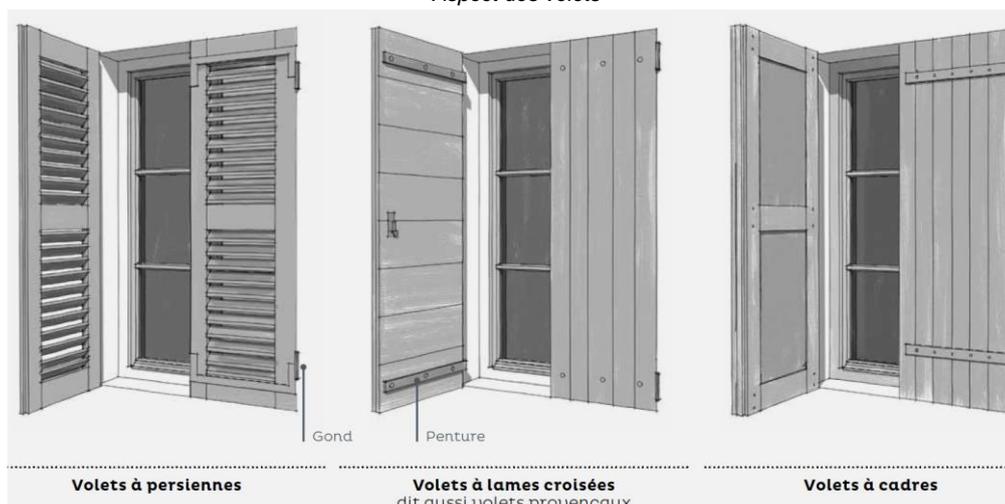
4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène sur la totalité de la construction. En particulier, les volets seront tous de même teinte.

De plus, dans le secteur UAa :

- Pour toutes les menuiseries, la restauration de l'existant est à privilégier. Lorsqu'il y a remplacement ou création, prévoir de reprendre un modèle ancien adapté et privilégier le matériau bois.
- Toutes les menuiseries seront peintes sauf les portes ouvragées anciennes qui pourront être cirées ou huilées mais pas vernies. La couleur blanche n'est pas autorisée.
- Les fenêtres seront dans les gris ou pastels clairs de couleurs froides.
- Les volets seront battants, persiennés ou pleins mais sans écharpe en « Z ». Ils seront dans les teintes traditionnelles.
- Les volets pliants pourront être autorisés pour les fenêtres en rez-de-chaussée munies de grille.
- Les volets roulants ne sont pas autorisés.

Aspect des volets



Source : Fiches conseil CAUE 13

De plus, dans le secteur UAc :

- Les volets des étages et des fenêtres hors baies vitrées seront battants.
- S'il y a une imposte vitrée, celle-ci sera rectangulaire et à plus de deux mètres du sol.
- Les volets et portes seront de même teinte. Celle-ci ne sera pas blanche.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les gardes corps et impostes seront dessinés en rapport avec la datation de la construction.
Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.
Les vitrines devront si possible respecter les travées et donc ne pas constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).
(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Dans toute la zone UA :

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35%. Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux vérandas.

Nonobstant les règles édictées ci-après, les constructions existantes édifiées aux alentours des années 1920-1930 présentant des toitures avec une pente un peu plus importante, recouvertes de tuiles plates mécaniques devront conserver ces caractéristiques.

De plus, dans le secteur UAa et dans la partie du secteur UAc comprise entre de l'Hauture et l'avenue/allée des Pins, telle que délimitée dans le schéma ci-après :

Les toitures terrasses, ouvertures en tropéziennes ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire ne sont pas autorisés.

Les toitures seront nécessairement en pente et leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

*Localisation de la partie du secteur UAc où s'appliquent les dispositions édictées ci-avant
(Périmètre violet sur la carte ci-dessous)*



De plus dans les secteurs UAb et UAc, hors partie du secteur UAc comprise entre de l'Hauture et l'avenue/allée des Pins :

Les toitures terrasses, ouvertures en tropéziennes ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire peuvent être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures, sans saillie, et ne pas être visibles depuis les voies, les espaces publics, et notamment depuis le belvédère de l'Hauture.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

Les portails d'accès seront de préférence constitués de grilles en fer, accompagnées, le cas échéant, des plaques métalliques décoratives.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit fin frottassé. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

4.5.1 – Dispositions spécifiques applicables au sein du périmètre de protection du centre ancien :

Au sein du périmètre de protection du centre ancien délimité aux documents graphiques, pour toutes les constructions (existantes ou nouvelles), en plus des prescriptions applicables au sein de la zone UA et des dispositions spécifiques au secteur UAa, les dispositions suivantes s'appliquent :

Aspect général :

Les éléments architecturaux intéressants doivent être conservés. Cela concerne notamment la modénature (encadrement de baies, bandeaux...), les compositions proportionnées de percement de façade, les sculptures, les menuiseries, les vestiges archéologiques...

Ouvertures :

Les percements des bâtiments anciens seront maintenus suivant le rythme des percements et de leurs formes d'origine (plus hauts que larges). Ils pourront néanmoins être ajustés si cela permet une meilleure mise en valeur de la construction.

Menuiseries :

Portes

- l'obstruction, le camouflage, la destruction des ornements entourant une porte ancienne ou présentant un aspect singulier sont interdits,
- dès lors qu'elles présentent un caractère patrimonial, les ouvertures en rez-de-chaussée devront préserver les anciennes portes et leur encadrement, ou procéder à leur remplacement à l'identique, lorsque la conservation est impossible.

Fenêtres

- l'obstruction, le camouflage, la destruction des ornements entourant une fenêtre ancienne ou présentant un aspect singulier sont interdits,
- les encadrements des fenêtres seront autant que possible en bois,
- dès lors que les volets seront peints/colorés, les encadrements des fenêtres seront peints/colorés de la même couleur que les volets.

Volets

La couleur des volets devra être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Serrurerie, ferronnerie :

Les ouvrages de serrurerie anciens tels que portails, grilles, garde-corps, balcons, pentures, ferrages et serrures seront restaurés, entretenus et maintenus, dès lors qu'ils présentent un caractère patrimonial ou historique.

En cas de restauration des portes et des fenêtres, lorsque leur état le permet, les anciennes ferrures, pentures, gonds, serrures, boutons et heurtoirs de porte existants seront restaurés et réemployés sur les portes et les volets neufs.

Suivant les usages traditionnels, les ferrures et pentures des volets seront peintes de la même couleur que ces derniers.

Devantures :

L'aménagement des façades commerciales, artisanales, bureaux et services en rez-de-chaussée au sein d'une construction existante sera contenu dans les ouvertures des baies anciennes dès lors que la construction présente des caractéristiques patrimoniales.

Toitures :

La réfection d'une toiture ancienne devra conserver la morphologie de la toiture initiale, sauf si le projet consiste à rétablir une harmonie architecturale, urbaine et paysagère avec les bâtiments voisins et ainsi favoriser une meilleure intégration du bâti rénové.

4.5.2 - Dispositions spécifiques applicables aux autres éléments du patrimoine bâti, paysager et aux espaces publics

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

De plus, dans la partie du secteur UAb concerné par l'OAP Portes de la Mer, l'aménagement des espaces libres doit concourir à la valorisation des éléments du patrimoine, tel que précisé au sein de ce document.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans l'ensemble de la zone UA :

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

De plus, à l'exception de la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Il est recommandé de préserver/aménager au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Lorsque les constructions sont implantées en retrait des voies et des emprises publiques dans le respect des possibilités réglementées à travers le paragraphe 3.3, l'espace libre pourra être aménagé en jardin ou espace vert.

L'aménagement de cet espace en vue d'y réaliser une aire de stationnement de plus d'un véhicule n'est pas autorisé.

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Dans la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Les dispositions édictées aux alinéas précédents ne s'appliquent pas. Il convient de respecter les prescriptions précisées dans l'OAP relatives à la localisation des espaces verts et aux plantations.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie ne devront pas être visibles depuis les voies et les espaces publics ; elles seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Dans la partie du secteur UAb concerné par une OAP (ZAC des Portes de la Mer) uniquement :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

Lorsqu'elles sont édifiées en bordure d'un canal ou d'un fossé, les clôtures seront nécessairement réalisées en grilles ou grillages accompagnées d'une haie végétale.

ARTICLE UA6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans le secteur UAa : Non réglementé mais recommandé.

Dans le secteur UAb (hors partie du secteur UAb concernée par l'OAP Portes de la Mer) et UAc : il doit être créé 1 place de stationnement par logement.

Dans la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer : Il convient de respecter les prescriptions précisées dans l'OAP (localisation des stationnements et données quantitatives).

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Non réglementé.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans le secteur UAa : non réglementé

Dans les secteurs UAb et UAc : Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,

- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer

et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Dans la partie du secteur UAb concernée par l'OAP ZAC des Portes de la Mer :

Les nouvelles voies de desserte respecteront les prescriptions précisées dans l'OAP (localisation, sens de circulation notamment).

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UA8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Dans le secteur UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Dans le secteur UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Dans le secteur UAb de la ZAC des Portes de la Mer concerné par l'OAP, l'enfouissement des réseaux est conditionné par des prescriptions de mise en œuvre particulières imposées par l'aménageur.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

Elle correspond aux espaces urbains présentant une densité soutenue au sein desquels les constructions sont majoritairement édifiées sous forme de collectifs ainsi que d'habitations individuelles groupées, dont les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées à leur typologie.

Elle comprend quatre secteurs :

- UBa correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs, édifiés majoritairement en R+3,
- UBb correspondant à un tissu urbain mixte de densité soutenue formé de collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+2, généralement surélevés,
- UBc correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé majoritairement d'habitations individuelles groupées, où un épannelage variable avec un maximum R+2 doit être recherché,
- UBd correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés majoritairement en R+1 avec quelques R+2.

Un secteur UBb (Domaine de Fanfarigoule) est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UB1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UB6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement, sont autorisées à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants de la zone et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.

- Dans le secteur UBb concerné par une OAP (Domaine de Fanfarigoule), le projet devra être compatible avec les indications précisées au sein de l'OAP (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3).

- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division. Cette disposition ne s'applique toutefois pas au Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP.

- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE UB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule, concerné par une OAP, 30%, au minimum, des logements qui seront réalisés doivent être affectés au logement locatif social. Cette règle s'apprécie sur l'ensemble du périmètre de projet délimité à l'OAP et aux documents graphiques.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

Toutefois, au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les principes d'implantation prévus au sein de celle-ci.

3.2 Hauteur des constructions

Dans l'ensemble de la zone UB :

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis aux dispositions ci-après, si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Dans le secteur UBa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+3, soit 13 mètres à l'égout du toit.

Dans le secteur UBb :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 10 mètres à l'égout du toit.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les hauteurs moindres prévues au sein de celle-ci, pour chaque îlot et/ou bâtiment.

Dans le secteur UBc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 9 mètres à l'égout du toit.

Un épannelage doit être recherché.

Dans le secteur UBd :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout du toit.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement,
- soit en observant une marge de recul de 3 mètres minimum.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,

- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter prioritairement les distances précisées au sein de celle-ci.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone UB :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Dans les secteurs UBa, UBb et UBc :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre si le projet permet de créer une continuité de volume avec une construction immédiatement voisine.

Dans les autres cas, elles seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (tel que $D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter prioritairement les distances précisées au sein de celle-ci.

Dans le secteur UBd :

Les constructions seront édifiées d'une limite séparative à l'autre.

Lorsqu'il existe une servitude de passage, les constructions seront implantées jusqu'au droit de la servitude.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter les distances précisées au sein de celle-ci.

ARTICLE UB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UB3

Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.2 :

Les hauteurs maximales fixées à travers le paragraphe 3.2 ne s'appliquent pas à l'aménagement des constructions existantes qui auraient une hauteur supérieure. Pour ces constructions, la hauteur maximale à retenir est celle existante à la date d'approbation du PLU.

La reconstruction sur place de bâtiments existants dont la hauteur dépasse la hauteur autorisée dans le secteur pourra être effectuée dans la limite de la hauteur initiale, à condition toutefois que celle-ci s'insère correctement dans la trame urbaine et qu'elle ne nuise pas au dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du patrimoine.

Règles alternatives à celles fixées au paragraphe 3.3 et 3.4 :

Lorsque l'application des règles fixées aux paragraphes 3.3 et 3.4 est rendue impossible par la nécessité de protéger un élément du patrimoine, de conserver le parti architectural et urbanistique de la rue ou îlot, de préserver le dégagement d'une vue ou perspective sur un élément remarquable du cadre urbain ou pour la conservation de vestiges ou sites archéologiques, la construction pourra être édifiée en observant un retrait adapté. Dans ce cas, la façade doit être traitée comme une façade sur rue et ne pas constituer un mur aveugle.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Les façades principales des constructions seront orientées vers la voie qui les dessert.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Dans les secteurs UBb, UBc, et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les façades en verre, hors vérandas et baies coulissantes, ne sont pas autorisées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les vitrines devront respecter, si possible, les travées et éviter de constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

Dans les secteurs UBb et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les toitures seront en pente et leur couverture sera autant que possible en tuiles rondes ou canal.

Dans le secteur UBc localisé quartier Saint-Gervais uniquement :

Les toitures seront de préférence en pente et leur couverture sera autant que possible en tuiles rondes ou canal. Les toitures terrasses peuvent également être autorisées.

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés quartier Saint Gervais uniquement :

Les ouvertures en tropézienne ainsi que les dispositifs visant à utiliser l'énergie solaire peuvent être autorisés sous réserve d'une intégration architecturale satisfaisante.

Dans le secteur UBb concerné par l'OAP de Fanfarigoule :

Les toitures seront nécessairement inclinées.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

Dans le secteur UBb :

Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter également la typologie de clôtures précisées au sein de celle-ci.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article I.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarigoule uniquement :
Se référer à l'OAP.

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais uniquement :
Non réglementé.

Néanmoins, il est recommandé de préserver/aménager au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

Dans les autres secteurs de la zone UB :

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les espaces non bâtis et non utilisés pour la circulation et le stationnement des véhicules pourront être aménagés en placette, jardin ou espace vert.

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarigoule et concerné par une OAP :
Il convient de respecter les précisions apportées par l'OAP.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarigoule uniquement :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

Dans les autres secteurs :

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE UB6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Toutefois :

- Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais uniquement, il peut être dérogé à ces dispositions.
- Au sein du Domaine de Fanfarigoule concerné par une OAP, il conviendra de respecter la localisation et le nombre de places de stationnement précisés au sein de celle-ci.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Dans les secteurs UBb, UBc et UBd localisés quartiers Saint Gervais, dans le secteur UBb localisé quartier de la Jonquière, et dans les secteurs UBa et UBb localisés autour de l'Hôtel de Ville (ZAC Mazet I) :

- non réglementé

Dans les autres secteurs :

- il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Dans l'ensemble de la zone UB, sauf dans le secteur UBb, UBc et UBd localisés au niveau du quartier St Gervais :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opérations d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures
- au choix dans les autres cas

De plus, dans le secteur UBb localisé au niveau du Domaine de Fanfarigoule :

La création de nouvelles voies respectera les indications fournies par l'OAP (localisation, sens de circulation notamment).

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UB8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

Elle correspond aux espaces urbains présentant une densité soutenue au sein desquels les constructions sont édifiées sous forme de petits collectifs ainsi que d'habitations individuelles groupées, dont les règles de volumétrie et d'implantation sont adaptées à leur typologie.

Elle comprend trois secteurs :

- UCa correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+2,
- UCb correspondant à un tissu urbain de densité soutenue formé d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+1,
- UCc correspondant à un tissu urbain de densité un peu moins soutenue formé de petits collectifs et d'habitations individuelles groupées, édifiés en R+1.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UC1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UC6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« *article 3 du TITRE I - Dispositions Générales* », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'« *article 3 du TITRE I* » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat, ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage,
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division,
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE UC2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans la zone UC :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Dans les secteurs UCa et UCc :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 45% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UCb :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

Dans la zone UC :

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis aux dispositions ci-après, si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Dans le secteur UCa :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+2, soit 8 mètres à l'égout du toit.

Dans les secteurs UCb et UCc :

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et des emprises publiques
- soit à l'alignement des façades mitoyennes avec une tolérance de +/- 3 mètres, sans que la distance par rapport à la limite d'emprise de la voie n'excède 5 m.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UC :

Les dispositions édictées ci-après ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,

- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans les secteurs UCa et UCb:

Les constructions doivent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Dans le secteur UCc :

Les constructions peuvent être implantées d'une limite séparative à l'autre.

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, elles seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (tel que $D \geq H/2$), sans être inférieure à 3 mètres.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé, sauf dans le secteur UBb concerné par l'OAP de Fanfarigoule où il convient de respecter les distances précisées dans celle-ci.

ARTICLE UC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UC3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines, et/ou le cas échéant, correspondre à la typologie de celles édifiées dans la rue dans laquelle le projet s'inscrit, lorsque celle-ci reflète des caractéristiques relativement homogènes.

Les façades principales des constructions seront orientées vers la voie qui les dessert.

4.2.2 - Revêtement :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (*Se référer au Tome 2 – Annexes*).

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décorative, côté intérieur de la propriété.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article I.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble de la zone UC :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux commerces et aux bureaux qui devront toutefois préserver/aménager, au minimum, 10 % du terrain support du projet en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UCa :

20% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UCb :

25% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UCc :

30% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE UC6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce:

Il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration:

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics:

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures ;
- au choix dans les autres cas.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UC8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est affectée principalement aux habitations ainsi qu'aux commerces, services et équipements publics qui en sont le complément habituel.

Elle correspond aux espaces urbains présentant une densité modérée à plus faible, au sein desquels les constructions sont édifiées majoritairement sous forme de villas individuelles, de niveau R+1.

Elle comprend quatre secteurs :

- UDa correspondant à un tissu urbain de densité modérée,
- UDb correspondant à un tissu urbain de densité modérée à moyenne,
- UDC correspondant à un tissu urbain de densité moyenne,
- UDD correspondant à un tissu urbain de densité plus faible.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UD1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article UD6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Sont autorisées :

- Les constructions et les installations destinées au commerce de détail et à l'artisanat ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées, à condition de correspondre aux besoins de la vie et de la commodité des habitants et de ne pas produire de nuisances pour le voisinage.
- Au sein du périmètre de démolition délimité aux documents graphiques tout changement de destination d'un bâtiment d'activités pour une destination d'habitation sans démolition de l'existant est interdit. Tout programme de logement envisagé devra nécessairement comprendre la démolition préalable des constructions existantes liés à l'activité sur l'unité foncière concernée.
- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.
- Au droit des secteurs classés en UDD situés au Nord de l'Etang de l'Estomac, il est recommandé la réalisation d'une reconnaissance géologique-géotechnique afin de s'assurer de l'absence de risque d'effondrement lié à la potentielle présence de carrières antiques.

ARTICLE UD2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans la zone UD :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Dans le secteur UDa :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 45% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDb :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 40% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDc :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 35% de la superficie du terrain support du projet.

Dans le secteur UDd :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 30% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques,
- à 35 mètres minimum du rail de la voie ferrée le plus proche pour les constructions destinées à l'habitation.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si les nouvelles constructions, en tout ou partie, s'adossent à un immeuble existant ou réalisé concomitamment,
- ou si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faitage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite.

Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

Les dispositions édictées ci-avant ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UD3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur de l'enduit sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.

Les vitrines devront, si possible, respecter les travées et non constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

(Se référer au Tome 2 – Annexes)

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille, accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble de la zone UD :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux commerces et aux bureaux qui devront toutefois préserver/aménager, au minimum, 10 % du terrain support du projet en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDa :

30% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDb :

35% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDC :

40% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur UDd :

45% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE UD6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
 - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UD7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures ;
- au choix dans les autres cas.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UD8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ZONE UEA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEA correspond à un espace économique mixte à dominante industrielle, comprenant notamment la Zone Industrialo-Portuaire (ZIP) destinée à accueillir les constructions et installations dédiées aux activités portuaires et logistiques.

Elle comprend un secteur:

- UEAA correspondant à un espace économique uniquement dédié aux activités industrielles, localisé quartier Pont du Roy.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UEA1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

Sont interdits:

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les commerces de détail,
- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les piscines,
- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires, sauf installations de chantier
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature, dès lors qu'ils ne sont pas rattachés à une activité autorisée,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, dans le secteur UEAA :

Sont interdits :

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les équipements sportifs,
- Toute nouvelle construction ou installation destinée à une activité économique non rattachée à l'activité industrielle existante, et non destinée à l'industrie ou aux bureaux,
- Les carrières,
- Toute nouvelle construction au Nord de la future voie express (déviation Martigues/Port-de-Bouc).

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans l'ensemble de la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

- Les constructions autorisées ne devront en aucun cas générer de zones de risques technologiques supplémentaires ou plus contraignantes que celles déjà existantes pour l'ensemble des zones U autres que UEA, AU et NPS délimitées au PLU.
- Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

- Au sein du périmètre de la ZAC la ZIP, seules les constructions et installations nécessitant la présence et/ou l'utilisation de l'infrastructure portuaire ainsi que les constructions connexes qui en sont le complément ou qui sont nécessaires à leur fonctionnement, sont autorisées.
- Les constructions destinées à l'hébergement du personnel en vue d'assurer le gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :
 - de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
 - que la Surface de Plancher n'excède pas 70 m² de Surface de Plancher, que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité, sauf en cas de risque avéré,
 - qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
 - de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.

ARTICLE UEA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

2.2 Mixité sociale

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

Dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

Non réglementé.

Dans le secteur UEAA :

La hauteur des constructions est limitée à 10 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux éléments ponctuels, tels que par exemple : cheminées, portiques, silos, réservoirs et autres ouvrages ponctuels strictement industriels, ou d'intérêt général.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dans la zone UEA, y compris le secteur UEAA :

Lorsqu'une marge de recul est représentée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, ni aux voies ferrées et aux infrastructures routières.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,

En l'absence de marge de recul représentée aux documents graphiques, les constructions respecteront une distance minimale de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et emprises publiques.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc,
- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans la zone UEA, hors secteur UEAA :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord de la roubine des Platanes, du Canal du Vigueirat et du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc,

- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

Dans le secteur UEAA :

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 différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 5 mètres (soit tel que $5 \text{ m} \leq D \leq H$).

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UEA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UEA3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UEA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

De plus, au sein du secteur UEAA :

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Au sein des marges de recul délimitées aux documents graphiques, et sauf nécessités liées à l'adaptation des diverses infrastructures, les caractéristiques naturelles des lieux et la végétation endémique seront préservées.

Il en est de même pour les surfaces libres de toute occupation.

Les éventuels aménagements paysagers seront composés d'essences non invasives ou ne présentant pas de risque de dissémination sur la Crau.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE UEA6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'entreprise. Les aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, du personnel, des fournisseurs et des clients.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées à l'industrie :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il présentera une capacité de stationnement minimale correspondant 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal industriel ou tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique

ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant 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.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE UEA8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Au sein du périmètre de la ZAC de la Z.I.P. :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable du GPMM.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPMM.

Les forages individuels, sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

En dehors du périmètre de la ZAC de la Z.I.P. :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

En cas de forage individuel autorisé, l'ensemble des constructions nécessitant une alimentation en eau potable sera raccordée à ce dispositif. Une partie des constructions pourra toutefois être raccordée au réseau public, si la distance de raccordement le permet.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées, être :

- raccordée au réseau non collectif groupé du GPMM, dès lors que les constructions se situent sur le site de la Feuillanne et des Agnelles
- raccordée à un dispositif d'assainissement non collectif individuel dans les autres cas
- les installations des sous-traitants implantés sur la même unité foncière qu'un industriel seront nécessairement raccordées à l'ANC ou à la STEP de ce dernier et l'implantation de nouvelles constructions est conditionnée à la capacité des dispositifs de traitement et des réseaux à traiter les effluents supplémentaires.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans les réseaux, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Il est rappelé que la réalisation d'un ANC est conditionnée à l'aptitude des sols à la parcelle (*se référer au Tome 2 – Annexes*).

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie ou raccordées à une unité productrice.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE UEB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEB correspond au centre de vie de la Fossette, principalement dédié aux activités commerciales, artisanales, services, bureaux et à l'hébergement hôtelier.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UEB1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, sont interdits :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires, sauf installations de chantiers,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- Les affichages publicitaires sur les terrains d'assiette des constructions,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus :

Les constructions destinées au gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :

- de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
- que la Surface de Plancher n'excède pas 50 % de la Surface de Plancher dédiée à l'activité ni 70 m² de Surface de Plancher,
- que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité,
- qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
- de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.

ARTICLE UEB2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

2.2 Mixité sociale

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum au faitage.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsqu'une marge de recul est représentée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà.

Cette disposition ne s'applique toutefois pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines et de transport d'énergie, ni aux infrastructures routières.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Lorsque qu'aucune marge de recul n'est indiquée, l'implantation des constructions n'est pas réglementée, toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord des canaux ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

De plus, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UEB4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits. Les couleurs d'enduits seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Les clôtures, piliers et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'un grillage accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sauf contrainte réglementaire liée à la nature de l'activité.

Le masquage des grilles et grillages par des moyens autres que les haies végétales sont interdits.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UEB5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Au sein des marges de recul délimitées aux documents graphiques, et sauf nécessités liées à l'adaptation des voies ferrées, des voies routières ou des transports d'énergie, ou encore à la maîtrise du risque feu de forêt, les caractéristiques naturelles des lieux et la végétation endémique seront préservées.

Il en est de même pour les surfaces libres de toute occupation.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques par des haies végétales.

Les éventuels aménagements paysagers seront composés d'essences non invasives ou ne présentant pas de risque de dissémination sur la Crau.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE UEB6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

La superficie affectée au stationnement, y compris les voies d'accès, doit être au moins égale au tiers de la superficie de la Surface de Plancher du projet.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
 - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEB7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant 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.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE UEB8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable du GPMM.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPMM. Les forages sont interdits.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau non collectif groupé du GPMM.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l' « article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

ZONE UEC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UEC correspond à la zone d'activités de Lavalduc, principalement dédiée aux activités commerciales, artisanales, services et bureaux.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UEC1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, sont interdits :

- Les cinémas,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les piscines,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus :

- Les constructions destinées au gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :
 - de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
 - que la Surface de Plancher n'excède pas 50 % de la Surface de Plancher dédiée à l'activité ni 100 m² de Surface de Plancher,
 - que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité,
 - qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
 - de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.
 - que l'accès à la parcelle soit unique, à la fois pour le logement et pour l'activité.

- Les constructions destinées à l'industrie peuvent être autorisées à condition :
 - qu'elles soient destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire,
 - qu'elles ne soient pas rattachées aux domaines de l'industrie pétrolière, de la chimie, de la sidérurgie
 - qu'elles ne soient pas susceptibles de générer de risque ou de nuisance pour les personnes et l'environnement (risques de pollution, d'inflammation ou d'explosion, nuisances sonores et olfactives, dégagement de poussières notamment).

ARTICLE UEC2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet

2.2 Mixité sociale

Sans objet

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UEC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de l'unité foncière.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum au faitage.

Elle peut être portée à 15 m maximum au faitage, exceptionnellement et ponctuellement, à condition :

- d'être justifiée et liée à l'installation d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de l'entreprise,
- que la surélévation ne concerne pas plus d'un tiers du volume de la construction,
- que les constructions soient situées à l'intérieur de l'îlot délimité par les allées Marie Curie, Charles Laveran et Jean Perrin.

Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à ces dispositions si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions respecteront un retrait minimal de :
- 5 m par rapport aux voies et aux emprises publiques,

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 m.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UEC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits. Les couleurs d'enduits seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site ou au paysage naturel ou urbain.

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés au bâtiment, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Aucune enseigne ou signal ne devra être situé au-dessus des acrotères ou de l'égout des toitures. Seules les enseignes indiquant la raison sociale et le sigle de l'entreprise sont autorisés. Toute autre publicité et affichage sur les façades des constructions sont interdits.

En outre les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (*Se référer au Tome 2 – Annexes*).

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 35%.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Toute publicité et affichage sur les clôtures sont interdits.

Les clôtures, piliers et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
 - ou d'un grillage accompagnée ou non d'une haie végétale,
 - ou d'une haie végétale,
 - ou d'un système à clairevoie, métal ou bois,
 - ou d'un système plein, métal ou bois,
- ces dispositifs pourront être soutenus par un mur bahut d'une hauteur maximale de 60 cm.
- ou un mur maçonné plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sauf contrainte règlementaire liée à la nature de l'activité.

Les parties maçonnées, telles que les piliers des portails, seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UEC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Des plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et aires de stockage.

Les aires de stationnement réalisées à l'air libre seront plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE UEC6 - STATIONNEMENT

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

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.

L'ensemble des places de stationnement sera réalisé sur les parcelles privées.

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'hébergement du personnel :

Il doit être créé 2 places de stationnement par hébergement.

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente entamée.

Pour les constructions destinées à la restauration :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UEC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants, et, particulièrement, des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant 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.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UEC8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est affectée aux activités de tourisme et de loisirs, notamment les activités portuaires liées à la plaisance. Elle est localisée quartier Saint-Gervais.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE UP1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seuls sont autorisés les constructions, installations et ouvrages liés à l'activité du port de plaisance et aux activités nautiques ainsi que ceux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UP2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UP3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements d'infrastructure et aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsqu'elles ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, elles seront implantées tel que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative la plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres (tel que $3\text{ m} \leq D \geq H/2$).

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UP3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Non réglementé.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Non réglementé.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (*Se référer au Tome 2– Annexes*).

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 mètres.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Elles peuvent également être composées de barrières n'excédant pas 1,20 mètre de hauteur, accompagnées ou non d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UP5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront préférentiellement constitués de bassins ouverts et accessibles, les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE UP6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de

manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE UP8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

ZONE US

CARACTERE DE LA ZONE

La zone US est spécifiquement destinée aux équipements publics, notamment sportifs, culturels et de loisirs.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE US1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seuls sont autorisés les constructions, installations et ouvrages liées aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que celles nécessaires à leur réalisation et à l'aménagement de leurs abords.

ARTICLE US2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 12 mètres à l'égout du toit.

Cette disposition ne s'applique pas aux éléments ponctuels, lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, ni au stade.

Elle ne s'applique pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non règlementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE US4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article US3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille ou d'un grillage accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- de barrières bois.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE US5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

L'implantation des constructions et l'aménagement des espaces libres doivent conserver, autant que possible, les plantations et espaces végétalisés existants.

De plus il est recommandé pour les aires de stationnement réalisées à l'air libre que soient plantées 1 arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE US6 - STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement ne doivent présenter aucune gêne pour la circulation générale.

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride

rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE US8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AUD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUD correspond à une zone à urbaniser destinée à accueillir principalement de l'habitat sous forme de villas individuelles et, le cas échéant, de petits collectifs.

Les nouvelles constructions pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

En attendant, seule l'extension mesurée des constructions existantes peut être autorisée.

Elle comprend 1 secteur :

- AUDc, localisé quartier des Crottes, de densité moyenne à plus faible en raison de son exposition, partielle, aux nuisances sonores générées par l'aérodrome d'Istres (PEB).

Ce secteur est couvert par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AUD1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics répondant à la sous-destination « autres équipements recevant du public »,
- Les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article AUD6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« *article 3 du TITRE I - Dispositions Générales* », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'« *article 3 du TITRE I* » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 est appréciée au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division.
- Les constructions qui ne sont pas interdites au paragraphe 1.1 ne pourront être autorisées qu'au fur et à mesure de la réalisation des réseaux et équipements nécessaires à ces secteurs. Toutefois, dans l'attente de la réalisation de ces réseaux et équipements, peuvent être autorisés :
 - les travaux visant à améliorer le confort et la solidité des constructions existantes,
 - l'extension, la surélévation des constructions existantes, ainsi que la réalisation d'annexe(s) et de piscine(s) liées à celles-ci, sans création de nouveau logement et dans la limite :
 - de 20% de la Surface de Plancher et de l'emprise au sol existantes à la date d'approbation du PLU
 - sans que les constructions, après travaux, n'excèdent l'emprise au sol et la hauteur fixées aux paragraphes 3.1. et 3.2
- Les projets devront être compatibles avec les principes édictés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour le secteur 1AUDc (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3).

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'« *article 3 du TITRE I - Dispositions Générales* », tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'« *article 3 du TITRE I* » et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE AUD2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans la partie du secteur AUDc non concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 35% de la superficie du terrain support du projet.

Dans la partie du secteur AUDc concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 25% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone AUD :

Les dispositions édictées ci-après pour chaque secteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans la partie du secteur AUDc non concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si les nouvelles constructions, en tout ou partie, s'adossent à un immeuble existant ou réalisé concomitamment,
- ou si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faitage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite.

Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

Dans la partie du secteur AUDc concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

Les maisons mitoyennes et les maisons individuelles groupées ne sont pas autorisées.

De ce fait les constructions seront implantées en observant une marge de recul de 3 m minimum.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AUD3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.

Les vitrines devront respecter les travées et non constituer une enveloppe générale au rez-de-chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (*Se référer au Tome 2 – Annexes*).

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décoratives, côté intérieur de la propriété.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,
- d'un mur plein.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AUD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble du secteur AUDc :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/ espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux commerces et aux bureaux qui devront toutefois préserver/aménager, au minimum, 10 % du terrain support du projet en jardin ou espace vert.

De plus, dans la partie du secteur AUDc non concerné par le PEB :

40% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans la partie du secteur AUDc concerné par le PEB :

50% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE AUD6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé une place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
 - à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUD7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures ;
- au choix dans les autres cas.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE AUD8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques,

- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements,
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique.

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

ZONE AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AUE est spécifiquement destinée à l'accueil d'activités économiques.

Les nouvelles constructions pourront être autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone.

En attendant, seule l'extension mesurée des activités existantes peut être autorisée.

Elle comprend 2 secteurs :

- AUEa correspondant à l'espace économique mixte de Ventillon qui doit être raccordé à une station de traitement des eaux usées,
- AUEc correspondant à l'espace économique mixte du Guignonnet, qui doit être équipé en réseaux publics de distribution d'eau potable, d'eaux usées, de bornes incendies, et d'un réseau viaire adapté.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AUE1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans l'ensemble de la zone AUE, y compris les secteurs qui la composent :

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, sont interdits :

- Les habitations constituant des logements,
- Les hébergements autorisés au paragraphe 1.2 ne pourront faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité,
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- Les piscines,
- Les cinémas,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs, les aires d'accueil et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les résidences démontables ou transportables ainsi que les abris précaires, sauf installations liées à un chantier,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affichages publicitaires sur les terrains d'assiette des constructions,

- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée,
- Les constructions et installations liées à la production d'énergie renouvelable sous forme de panneaux photovoltaïques au sol.

Dans le secteur AUEc, en plus des interdictions applicables au sein de la zone :

- Les constructions et installations destinées aux activités agricoles ou forestières,
- Les constructions et installations destinées à l'industrie,
- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier et touristique,
- Les constructions et installations destinées au commerce de gros,
- Les salles d'art et de spectacles,
- Les équipements sportifs.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Les constructions destinées au gardiennage de l'entreprise peuvent être autorisées, à condition :

- de justifier de la nécessité de leur présence au regard du fonctionnement et de la sécurité des établissements,
- que la Surface de Plancher n'excède pas 50 % de la Surface de Plancher dédiée à l'activité ni 70 m² de Surface de Plancher,
- que l'espace d'hébergement soit adossé ou intégré dans le volume de la construction dédiée à l'activité,
- qu'il soit réalisé concomitamment ou après le bâtiment dédié à l'activité,
- de ne faire l'objet d'aucune division parcellaire visant à détacher la partie de terrain concernée par l'hébergement de celle concernée par l'activité.
- que l'accès à la parcelle soit unique, à la fois pour le logement et pour l'activité

En l'attente de l'équipement de chaque secteur, seules les extensions mesurées des constructions existantes à vocation d'activités peuvent être autorisées, dans la limite d'une Emprise au Sol correspondant à 20 % maximum de celle existante à la date d'approbation du PLU, et dans la limite de 100 m² de Surface de Plancher supplémentaires.

ARTICLE AUE2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AUE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur AUEa :

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur AUEc :

L'emprise au sol des constructions ne dépassera pas 50% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

Dans le secteur AUEa:

La hauteur des constructions n'est pas réglementée.

Dans le secteur AUEc:

La hauteur des constructions est limitée à 10 m maximum au faitage.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Lorsqu'une marge de recul est représentée aux documents graphiques, les constructions et installations peuvent être édifiées sur cette limite, ou au-delà.

En l'absence de marge de recul indiquée aux documents graphiques, les constructions respecteront un retrait minimal de :

- 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, ni aux voies ferrées.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur AUEa :

En l'absence de marge de recul représentée aux documents graphiques, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée. Toutefois le projet pourra être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Dans le secteur AUEc :

Les constructions respecteront un retrait minimal de 5 mètres.

De plus, dans l'ensemble de la zone AUE, y compris les secteurs qui la composent :

Aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE AUE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AUE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Dans l'ensemble de la zone AUE :

L'utilisation de matériaux destinés à être recouverts devront être enduits. Les couleurs d'enduits seront en harmonie avec les constructions avoisinantes.

De plus, dans le secteur AUEc :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site ou au paysage naturel ou urbain.

Une attention particulière devra être portée sur la qualité architecturale des façades visibles depuis la RN568.

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

Aucune enseigne ou signal ne devra être situé au-dessus des acrotères ou de l'égout des toitures.

Seules les enseignes indiquant la raison sociale et le sigle de l'entreprise sont autorisées.

Toute autre publicité et affichage sur les façades des constructions sont interdits.

En outre les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP). (Se référer au Tome 2 – Annexes).

4.3 Qualité architecturale des toitures

Dans le secteur AUEc :

Les toitures inclinées auront une pente comprise entre 25% et 35%.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Dans l'ensemble de la zone AUE :

Les clôtures, piliers et portails doivent être de forme simple et leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Une hauteur plus importante pourra néanmoins être autorisée à titre dérogatoire, lorsque les nécessités liées à la spécificité et à la sécurité de l'activité l'imposent.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, est interdit.

Toute publicité et affichage sur les clôtures sont interdits.

Dans le secteur AUEa :

Les clôtures peuvent être composées :

- d'une grille,
- d'un grillage,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées, sauf contrainte réglementaire liée à la nature de l'activité.

De plus, dans le secteur AUEc :

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales.

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AUE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Au sein du secteur AUEa:

Non réglementé.

Au sein du secteur AUEc:

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet seront aménagés en jardin/espace vert de pleine terre ou préserveront leurs caractéristiques naturelles.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

De plus, dans le secteur AUEa :

Les éventuels aménagements paysagers seront composés d'essences non invasives ou ne présentant pas un risque de dissémination sur la Crau.

De plus, dans le secteur AUEc :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les aires de stockage nécessaires au fonctionnement de l'entreprise seront masquées à la vue depuis les voies et emprises publiques par des haies végétales.

Les abords des constructions feront l'objet d'aménagements paysagers sur une bande de 5 m de largeur minimum, mesurée depuis le pied de la construction.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Au sein du secteur AUEa :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

Au sein du secteur AUEc :

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE AUE6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Dans le secteur AUEa :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'entreprise. Les aires de stationnement devront être suffisamment dimensionnées pour permettre le stationnement des véhicules nécessaires au fonctionnement de l'entreprise, du personnel, des fournisseurs et des clients.

Dans le secteur AUEc :

Pour les constructions destinées à l'artisanat :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de vente entamée.

Pour les constructions destinées à la restauration :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

En cas de réalisation de plusieurs constructions sur la même unité foncière, lorsque les aires de stationnements sont mutualisées, le nombre total de places, correspondant à celles prévues pour chaque type d'activité, pourra être réduit d'un tiers.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées à l'industrie :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal industriel comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il présentera une capacité de stationnement minimale correspondant 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
 - accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle,
- ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AUE7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions et les constructions existantes faisant l'objet d'extension ou de changement de destination devront être compatibles, au regard de leur usage, avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant 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.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE AUE8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Dans le secteur AUEa :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable du GPMM.

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau brute, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau brute du GPMM.

Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

Dans le secteur AUEc :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les forages individuels sont interdits, sauf autorisation mentionnée dans l'autorisation d'exploiter.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Dans le secteur AUEa :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 2 – Annexes), au réseau non collectif groupé du GPMM.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Dans le secteur AUEc :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

ZONE 1AUD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUD correspond à une zone à urbaniser destinée à accueillir principalement de l'habitat sous forme de villas individuelles et, le cas échéant, de petits collectifs.

L'urbanisation est conditionnée à une réalisation sous forme d'opérations d'ensemble, comprenant l'ensemble des équipements nécessaires à l'urbanisation de la zone et des objectifs de mixité sociale.

Elle comprend 2 secteurs :

- 1AUDb, localisé quartier Pont du Roy, de densité modérée à moyenne,
- 1AUDc, localisé quartier des Crottes, de densité moyenne à plus faible en raison de son exposition, partielle, aux nuisances sonores générées par l'aérodrome d'Istres (PEB).

Les deux secteurs sont couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 1AUD1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière,
- Les constructions et installations destinées aux commerces et activités de services,
- Les constructions et installations destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics répondant à la sous-destination « autres équipements recevant du public »,
- Les constructions et installations destinées aux autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire,
- La transformation des garages en logements, sauf si le projet envisagé prévoit d'en reconstruire de nouveaux et dans les conditions fixées à l'article 1AUD6,
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées au paragraphe 1.2,
- Les campings, les Parcs Résidentiels de Loisirs et les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- Les aires d'accueil destinées à l'habitat des gens du voyage, sauf dans le secteur 1AUDb localisé au Sud du quartier Pont du Roy
- Les habitations transportables, sauf dans le secteur 1AUDb localisé au Sud du quartier Pont du Roy, au sein de l'aire d'accueil des gens du voyage,
- Les habitations sous forme de résidences démontables ainsi que les abris précaires,
- Le stationnement isolé des caravanes,
- Les ouvertures de carrières,
- Les dépôts de véhicules, de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de véhicules désaffectés et les déchets de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

- Les constructions qui ne sont pas interdites au paragraphe 1.1 sont admises sous réserve :
 - de la réalisation d'une opération d'ensemble à vocation principale d'habitation portant sur l'intégralité de chaque secteur délimité aux documents graphiques,
 - d'une compatibilité avec les principes édictés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie pour les secteurs 1AUDb (quartier Pont du Roy) et 1AUDc (quartier Les Crottes) (se référer au Tome I – Dossier principal - pièce n°3),
 - que les règles édictées aux paragraphes 3.1, 3.3, 3.4, 5.1 et 5.2 soient mises en œuvre au regard, non pas de l'ensemble du projet mais pour chaque terrain qui sera issu de la division, en propriété ou en jouissance.
- Le secteur 1AUDb délimité en bordure du canal de Fos à Port de Bouc (quartier Pont du Roy) comprendra nécessairement une aire destinée à l'accueil des gens du voyage au sein de laquelle seules peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement, à la sécurité et à la salubrité de l'aire d'accueil, ainsi que celles nécessaires à son gardiennage. Sa capacité d'accueil doit être comprise entre 20 et 25 emplacements.

De plus, dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

ARTICLE 1AUD2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 20%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Cette règle s'apprécie au sein de chaque zone 1AUD délimitée aux documents graphiques.

Dès lors que la commune est déclarée comme « carencée » en matière de production de logements locatifs sociaux :

Pour tout projet destiné à l'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 800 m², 30%, au minimum, de cette surface de plancher et du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social.

Le cas échéant, le nombre de logements sociaux exigés est arrondi au nombre supérieur.

Le secteur 1AUDb localisé en bordure du canal de Fos à Port de Bouc comprendra une aire d'accueil des gens du voyage de 20 à 25 emplacements, sur une superficie globale de l'ordre de 5000 à 6000 m².

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUD3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans l'ensemble de la zone 1AUD

L'emprise au sol n'est pas réglementée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

Dans le secteur 1AUDb :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 40% de la superficie du terrain support du projet.

Dans la partie du secteur 1AUDc non concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 35% de la superficie du terrain support du projet.

Dans la partie du secteur 1AUDc concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

L'emprise au sol des autres constructions ne dépassera pas 25% de la superficie du terrain support du projet.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à un niveau R+1, soit 7 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées ne sont pas soumis à cette disposition si leurs nécessités techniques ou de fonctionnement en imposent autrement.

Une hauteur supérieure de 3 mètres par rapport à celle indiquée est autorisée pour :

- les locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- les salles d'art et de spectacle,
- les équipements sportifs.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées à 4 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,

- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur 1AUDb :

L'OAP donne, en complément, des indications quant au respect de l'alignement des fronts bâtis aux abords des voies principales ; il convient de s'y référer.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans l'ensemble de la zone 1AUD :

Les dispositions édictées ci-après pour chaque secteur ne s'appliquent pas :

- aux locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
- aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées,
- aux établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
- aux salles d'art et de spectacle,
- aux équipements sportifs,
- aux annexes des constructions ayant une emprise au sol inférieure à 5 m² et une hauteur inférieure à 3 m à l'égout du toit,
- aux bassins des piscines non couvertes.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

Dans le secteur 1AUDb et dans la partie du secteur 1AUDc non concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- si les nouvelles constructions, en tout ou partie, s'adossent à un immeuble existant ou réalisé concomitamment,
- ou si les constructions ne dépassent pas 4 mètres au faitage, dans une bande de 0 à 3 mètres mesurée depuis la limite séparative, sur une longueur de 10 mètres maximum sur cette limite.

Elles seront implantées en observant une marge de recul de 3 mètres minimum dans les autres cas.

Dans la partie du secteur 1AUDc concernée par le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) :

Les maisons mitoyennes et les maisons individuelles groupées ne sont pas autorisées.

De ce fait les constructions seront implantées en observant une marge de recul de 3 m minimum.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUD4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article 1AUD3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les façades des bâtiments projetés doivent être traitées en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

4.2.3 - Ouvertures :

Les percements doivent être en harmonie avec ceux des constructions environnantes.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci et les constructions voisines.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

La devanture doit respecter la ligne architecturale de l'immeuble afin de conserver une unité visuelle, une harmonie de matériaux, de couleurs et de style.

Les percements des devantures doivent s'aligner sur les percements des étages supérieurs.

Les vitrines devront, si possible, respecter les travées et non constituer une enveloppe générale au rez de chaussée.

4.2.7 - Enseignes :

Les caractéristiques des enseignes devront respecter les prescriptions édictées au sein du Règlement Local de Publicité (RLP).

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal. Ces dispositions ne s'appliquent toutefois pas aux vérandas.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

4.4.1 Clôtures sur voies et emprises publiques :

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné(e) ou non d'une haie végétale,
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale,

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits.

Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux/haies végétales et/ou les plaques métalliques décorative, côté intérieur de la propriété.

4.4.2 Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 80 cm, surmonté d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale
- d'une grille accompagnée ou non d'une haie végétale
- d'une haie végétale
- d'un mur plein

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

Le masquage des grilles et grillages par des bâches synthétiques, palissades en bois ou autres matériaux visant à opacifier la clôture, sont interdits. Seuls sont autorisés, dans cet objectif, les écrans végétaux.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUD5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans l'ensemble de la zone 1AUD :

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

De plus, dans le secteur 1AUDb localisé au Nord du quartier Pont du Roy et dans le secteur 1AUDc :

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet sera préservée/aménagée en jardin/espace vert de pleine terre.

Dans le secteur 1AUDb localisé au Sud du quartier Pont du Roy :

Il est recommandé de préserver/aménager au moins 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans l'ensemble de la zone 1AUD :

Il est recommandé de planter les aires de stationnement des véhicules légers réalisées à l'air libre, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements en enfilade et pour 6 emplacements en opposition.

Les dispositions relatives aux pourcentages minimaux à affecter aux jardins/espaces verts précisées ci-après ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics.

Elles ne s'appliquent pas non plus aux commerces et aux bureaux qui devront toutefois préserver/aménager, au minimum, 10 % du terrain support du projet en jardin ou espace vert.

De plus, dans le secteur 1AUDb :

35% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert. Au sein de (ou des) espace(s) qui seront réservés à l'aire d'accueil des gens du voyage, chaque emplacement ainsi que les limites sur voie et limites séparatives seront aménagées par des haies végétales.

De plus, dans le secteur 1AUDc :

40% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

De plus, dans la partie du secteur 1AUDc concerné par le PEB :

50% du terrain support du projet, au minimum, seront préservés/aménagés en jardin ou espace vert.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Au sein du secteur 1AUDb :

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

Au sein du secteur 1AUDc :

Lorsque les volumes de rétention sont réalisés à l'air libre, ils seront constitués de bassins accessibles. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère et pérenniser l'entretien.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Il est recommandé, pour les murs bahuts et murs pleins, de créer de petites ouvertures au niveau du sol afin de faciliter l'écoulement naturel des eaux de pluie.

ARTICLE 1AUD6 - STATIONNEMENT

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

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

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Il doit être créé 2 places de stationnement par logement sur les parties privatives. Au moins 1 des 2 places sera non close (PPNC), non clôturée et devra rester accessible depuis la voie de desserte.

En sus des places exigées ci-avant :

- Pour tout projet concernant plus de 2 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 1 place par logement créé
 - + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Pour tout projet concernant plus de 4 logements (notamment dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, de bâtiment collectif, de division parcellaire), il doit être aménagé des aires de stationnement supplémentaires pour les véhicules des visiteurs, à raison de :
 - 2 places par logement créé

- + 1 place par logement existant en cas de division parcellaire.
- Ces aires de stationnement seront réalisées à l'air libre, hors emprises publiques, elles seront non clôturées et accessibles depuis la voie de desserte.

Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour les 100 premiers m² de Surface de Plancher entamés plus 1 place supplémentaire par tranche suivante de 50 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions destinées à l'hôtellerie et à la restauration :

Il doit être créé 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement pour 10 m² de salle de restaurant entamée.

Pour les constructions destinées aux bureaux et services :

Il doit être créé 1 place de stationnement pour 30 m² de Surface de Plancher entamée.

Pour les constructions d'intérêt collectif et services publics :

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte la nature et de la fréquentation de l'équipement.

Pour l'aire d'accueil des gens du voyage :

Chaque emplacement aura une superficie minimale de 75 m² et devra permettre le stationnement d'une caravane, de son véhicule tracteur et, le cas échéant, de sa remorque.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Pour les constructions destinées à l'habitation :

Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie minimale de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et de 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m².

Pour les constructions destinées aux bureaux :

Lorsque les bâtiments neufs comprennent un parc de stationnement destiné aux salariés, ces bâtiments doivent également être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera un système de fermeture sécurisé (ou sera surveillé) et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il possèdera une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher.

Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques :

Lorsque les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés de places de stationnement destinées à la clientèle, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que les bâtiments,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 10 % de l'effectif de la clientèle et des salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.

Pour les constructions destinées aux services publics :

Lorsque les bâtiments neufs accueillant un service public sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos.

Il présentera les caractéristiques suivantes :

- il se situera de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Il peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert et situé sur la même unité foncière que le bâtiment,
- il comportera des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue,
- il sera dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

6.3 Obligations en matière de points de recharge pour véhicules électriques

Lorsque les bâtiments neufs :

- à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement,
- à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés,
- accueillant un service public sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public,

ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ces parcs de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

Lorsque les bâtiments neufs :

- constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, sont équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle, ces parcs de stationnement doivent être alimentés par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations, avec un minimum d'une place.

Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUD7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les nouvelles constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations devront être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

La création de cheminements piétons ou de pistes cyclables supplémentaires pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics, et notamment dans le cas d'opération d'ensemble.

La création d'une nouvelle voie, ouverte à la circulation, publique ou privée, est soumise aux conditions minimales suivantes :

Création d'une nouvelle voie traversante :

Largeur de la bande roulante :

- 4 mètres pour les voies à un seul sens de circulation ;
- 5,50 mètres pour les voies à double sens de circulation.

Création d'une voie en impasse :

Largeur de la bande roulante :

- 5 mètres

La voie devra en outre comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour, conçu de façon à n'être en aucun cas utilisé en tant qu'aire de stationnement pour véhicules.

Aménagements sécurisés pour circulation des piétons et personnes à mobilité réduite :

La bande roulante sera accompagnée des espaces nécessaires à la circulation sécurisée des piétons et personnes à mobilité réduite des deux côtés de la voie :

- si la voie projetée doit permettre la desserte et/ou l'accès à des unités foncières et/ou constructions, existantes ou futures, des deux côtés de la voie.

Dans les autres cas, à condition toutefois que le projet ne présente pas de risque pour la sécurité des usagers, l'espace sécurisé destiné à la circulation des piétons et personnes à mobilité réduite pourra être réalisé d'un seul côté :

- du côté assurant l'accès aux unités foncières et/ou constructions existantes ou futures
- au choix dans les autres cas

En outre, les voies principales de desserte devront respecter les indications de localisation définies par l'OAP.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Selon la nature et l'importance du projet, des aménagements spécifiques pourront être exigés.

ARTICLE 1AUD8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX DES TERRAINS SUSCEPTIBLES DE RECEVOIR DES CONSTRUCTIONS OU DE FAIRE L'OBJET D'AMENAGEMENTS

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Le rejet des eaux de piscines dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdit. Celles-ci doivent être dirigées dans le réseau d'eau pluvial après une décantation préalable et accord du gestionnaire du réseau. Une infiltration sur la parcelle peut également être tolérée, via un dispositif d'infiltration adapté.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

L'aire d'accueil des gens du voyage sera équipée d'un collecteur des eaux usées raccordé au réseau public d'assainissement.

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

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

Équipement de l'aire d'accueil des gens du voyage :

Chaque emplacement sera équipé d'une borne permettant l'accès à électricité.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

La réalisation de voies nouvelles destinées à desservir des opérations ou des constructions s'accompagne de l'installation systématique de gaines et conduites souterraines pour tout type de réseau, notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et numérique.

Lorsque la construction regroupe plusieurs logements :

Chacun d'eux doit être pourvu :

- des lignes téléphoniques
- des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements
- de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique

Lorsque le bâtiment est à usage mixte :

Il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel.

Équipement de l'aire d'accueil des gens du voyage :

La zone sera équipée d'une borne Wi-Fi permettant le libre accès aux communications numériques.

ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est spécifiquement destinée au développement de la ville, et notamment de l'habitat, à plus long terme. Elle est localisée au lieudit la Mériquette, au Nord de la RN569, et au lieudit de Marronède, au Sud du centre-ville.

Son ouverture à l'urbanisation nécessitera une modification ou une révision du PLU ou une déclaration de projet qui permettra une évolution du PLU.

En attendant, aucune construction ne peut être autorisée.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AU1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Toute nouvelle construction, installation et occupation du sol autre que celles prévues à l'alinéa 1.2 est interdite.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Seuls peuvent être autorisés travaux, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des routes et du transport d'énergie, ainsi que les aires de stationnement collectives et le confortement, le cas échéant, des équipements publics existants.

ARTICLE 2AU2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AU3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AU4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article UA3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Non réglementé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AU6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Non réglementé.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AU8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Non réglementé.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Non réglementé.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Non réglementé.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE correspond :

- à deux espaces aux caractéristiques naturelles contenus dans le périmètre de la ZAC de la ZIP ; le premier au niveau du lieu-dit Ventillon, le second entre la Darse 1 et le marais de l'Audience.

Ces deux espaces présentent des enjeux environnementaux. Les abords de la Darse 1 sont également concernés par les risques technologiques et inondation par submersion marine. Une partie de la zone de Ventillon est également concernée par les risques technologiques et le risque feu de forêt. Ils sont également traversés par des canalisations de transport de matières dangereuses.

- à la ZAC du Caban majoritairement délimitée sur la commune de Port-Saint-Louis-du-Rhône, mais se prolongeant toutefois sur le territoire fosséen.

Elle a été créée par arrêté Préfectoral du 01 Septembre 1993 afin de permettre une extension de la ZAC de la Zone Industriale-Portuaire. Néanmoins, le Schéma Régional de Cohérence écologique, approuvé depuis, identifie l'ensemble de la ZAC du Caban en tant que Réservoir de Biodiversité avec des objectifs de remise en état optimale. La zone est également particulièrement concernée par le risque inondation par submersion marine.

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des espaces précités nécessitera une modification du PLU ou une déclaration de projet qui permettra une évolution du PLU.

Chaque ouverture à l'urbanisation sera nécessairement précédée de la réalisation d'une OAP suffisamment détaillée permettant de concilier, le cas échéant, les objectifs de préservation de l'environnement, la prise en compte des risques, et le développement économique.

Les projets mettront notamment en évidence les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des éventuelles incidences sur l'environnement. Ils devront en outre, si la réglementation en vigueur l'impose, être préalablement soumis à l'avis de la Commission Européenne.

En attendant, aucune construction, installation, ou travaux visant à modifier la nature des sols ne peut être autorisé.

La zone 2AUE a vocation à accueillir les constructions et installations dédiées aux activités portuaires et logistiques.

La zone à urbaniser de Ventillon ayant une vocation différenciée en termes de typologie d'activités et devant s'inscrire dans le prolongement des activités établies et réglementées en AUEa, ce secteur a été indicé en secteur 2AUEa.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE 2AUE1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Toute nouvelle construction, installation et occupation du sol autre que celles prévues à l'alinéa 1.2 est interdite.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Seuls peuvent être autorisés les travaux, ouvrages et constructions nécessaires à la mise en œuvre et à l'entretien des routes, notamment la mise à 2X2 voies de la RD268, des réseaux de pipelines, de transport d'énergie, des voies ferrées, ainsi que ceux nécessaires à la préservation et à la mise en valeur de l'environnement.

ARTICLE 2AUE2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

2.2 Mixité sociale

Non réglementé.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2AUE3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article 2AUE3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Non réglementé.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Non réglementé.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Non réglementé.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AUE7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Non réglementé.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Non réglementé.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Non réglementé.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Non réglementé.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Non réglementé.

TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE AA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AA correspond à la zone agricole ordinaire, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AA1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- les constructions et installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, et/ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux,
 - qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements du sol, liées aux constructions et installations autorisées et s'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux.
- la réfection des bâtiments existants, sans changement de destination excepté pour une destination agricole.

ARTICLE AA2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Elle devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires aux constructions et installations autorisées au paragraphe 1.2.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 7 mètres à l'égout du toit pour les bâtiments destinés à l'habitation,
- à 10 mètres à l'égout du toit pour les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les constructions seront édifiées :

- à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies et des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées :

- à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

La distance maximale entre deux constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AA4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AA3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur la commune.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Les toitures des constructions destinées à l'habitation seront nécessairement couvertes en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées des piliers seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec celle de la construction et des clôtures voisines.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Les aires de stationnement des véhicules et d'accès aux constructions à l'intérieur des unités foncières privées ne seront pas imperméabilisées.

Les espaces non utilisés par les constructions devront rester perméables.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les arbres ou bosquets significatifs seront préservés.

La marge de recul imposée par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devra préserver des caractéristiques naturelles.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE AA6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

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

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

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AA7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations devront être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et, le cas échéant, de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE AA8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation impliquant une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation générant des eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU (*cf. Tome 2 - Annexes – annexes sanitaires*).

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Dès la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

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

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

ZONE AC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AC correspond à la zone agricole, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles où un objectif de préservation et de remise en état du Coussoul de Crau doit être recherché.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs ou à des services publics.

Elle comprend deux secteurs :

- **ACa** correspondant à un secteur cultivé sous forme de vergers, inclus dans le Coussoul de Crau, sans construction autorisée
- **ACb** correspondant à un secteur pouvant recevoir les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, liées à l'élevage ovin, au pastoralisme ou à l'exploitation des vergers

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AC1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Seuls peuvent être autorisés :

- Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires à des équipements collectifs, à condition :
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics, et/ou conçus spécialement pour le fonctionnement de réseaux publics.
- L'enfouissement des pipelines et des réseaux de transport d'énergie, à condition :
 - de ne pas augmenter l'emprise des couloirs de pipelines existants destinés à cet effet,

- qu'aucun nouveau couloir ne soit créé,
 - que les manèges des sols soient limités aux seules tranchées,
 - que la qualité des sols et leur nivellement soient restaurés après travaux.
- La restauration des sols permettant la remise en état et la reconstitution du Coussoul de Crau, à condition :
- que le projet permette de retrouver les caractéristiques originelles du site, avec un nivellement adapté,
 - que les éventuels apports de pierres/terres soient issus uniquement de la Crau, sans aucun autre matériau, exception faite des secteurs où une autorisation préfectorale a été délivrée avant l'approbation du présent PLU dans le cadre de la réhabilitation des anciennes carrières, dans la limite du périmètre et des autorisations délivrées à cette date.
- De plus, les installations, ouvrages ou occupations du sol précisés aux alinéas précédents ne pourront être autorisés qu'à condition :
- de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole pastorale ou à l'élevage ovin du terrain sur lequel elles sont implantées,
 - d'être implantées préférentiellement sur des sols déjà artificialisés, ou sans effet négatif à l'égard des caractéristiques singulières des Coussouls,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Dans le secteur ACa peut également être autorisée :

- L'exploitation agricole des vergers existants, sans construction, ni serres.

Dans le secteur ACb peuvent également être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à l'exclusion de toute nouvelle construction à destination d'habitation et à condition :
- d'être nécessaires à l'élevage ovin, au pastoralisme, ou à l'arboriculture fruitière,
 - que les constructions soient situées sur ou à proximité immédiate du site de production et en lien avec celle-ci,
 - de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,
 - d'être implantées sur des sols déjà artificialisés, ou sans effet à l'égard des caractéristiques singulières des Coussouls de Crau.
- Les affouillements et exhaussements du sol, liés aux constructions et installations autorisées, s'ils correspondent aux besoins des exploitations agricoles ou s'ils sont nécessaires aux équipements et services publics, à condition :
- qu'ils ne compromettent ni le caractère paysager et environnemental du site, ni la stabilité du sol, ni le libre écoulement des eaux.
- La réhabilitation des constructions existantes à destination d'habitation légalement autorisées, à condition :
- que celle-ci soit réalisée dans la limite des volumes existants, sans création de logement, ni d'annexe, ni de piscine supplémentaires.

ARTICLE AC2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

San objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

Elle devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires aux constructions et installations autorisées au paragraphe 1.2.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole est fixée à 7 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

3.3.1 - Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expressives et voies classées à grande circulation :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de la RN568.

Conformément au Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Les bâtiments d'exploitation agricole observeront toutefois une distance de 50 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise de la RN568.

3.3.2 - Dispositions applicables aux abords des autres voies et emprises publiques :

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des autres voies et des emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du franc-bord d'un canal ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sauf impératif technique, les constructions édifiées sur une même unité foncière devront être regroupées.

La distance maximale entre deux constructions est fixée à 10 mètres.

ARTICLE AC4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AC3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur les Coussouls.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Elles pourront s'inspirer des ferronneries des bâtiments agricoles caractéristiques des mas présents sur le Coussoul de Crau.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité doivent être soit intégrés au bâtiment, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Dans la mesure du possible, la pose de clôtures sera limitée.

Les clôtures seront composées d'un grillage simple d'une hauteur inférieure à 1,20 mètre.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AC5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Les espaces non bâtis ne seront ni imperméabilisés, ni artificialisés ; ils conserveront leurs caractéristiques naturelles.

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins il est recommandé de préserver/aménager 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Aucune nouvelle plantation ni remplacement d'arbre n'est autorisé, sauf au sein du secteur ACa où seules les plantations nécessaires à l'arboriculture fruitière (fruitiers et haies brise-vent) peuvent être autorisées.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Dans la mesure du possible, la pose de clôtures sera limitée.

ARTICLE AC6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de desserte sur des espaces déjà artificialisés.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AC7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations doivent être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies privées, autres que les pistes nécessaires à l'exploitation agricole, ne sont pas autorisées.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE AC8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

Les établissements recevant du public (ERP) doivent nécessairement être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable. La zone AC n'en disposant pas, ces derniers ne sont pas autorisés.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

En l'absence de réseau public ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

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

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

ZONE ACL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ACL correspond aux espaces agricoles de la commune situés dans la Réserve Naturelle des Coussouls de Crau et identifiés au titre des espaces remarquables de la loi littoral.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE ACL1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisation du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seules sont autorisés les constructions, installations et usages du sol prévus par le décret n° 2001-943 du 8 octobre 2001 portant création de la réserve naturelle des Coussouls de Crau (cf. Tome 2 – Annexes), à savoir principalement :

- les activités pastorales ovines, indispensables à la conservation des écosystèmes spécifiques de la Crau et à la présence des espèces caractéristiques,
- les travaux nécessaires à l'entretien des chemins, des bâtiments, des bergeries et des équipements pastoraux existants ainsi que les travaux nécessaires à l'entretien de la réserve, sous réserve d'une autorisation préfectorale,
- les travaux de gestion, d'entretien et de réhabilitation des canaux, sous réserve d'une autorisation préfectorale,
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la remise en état optimale des espaces et des milieux naturels, sous réserve d'une autorisation préfectorale,

- les travaux d'entretien des installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services public existantes (lignes électriques, captages, canalisations), sous réserve d'une autorisation préfectorale.

Les travaux nécessaires à la gestion des pipelines et des réseaux de transport d'énergie peuvent être autorisés, à condition :

- de ne pas augmenter l'emprise des couloirs de pipelines existants destinés à cet effet,
- qu'aucun nouveau couloir ne soit créé,
- que les manèges des sols soient limités aux seules aux tranchées,
- que la qualité des sols et leur nivellement soient restaurés après travaux.

ARTICLE ACL2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE ACL3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

3.2 Hauteur des constructions

Sans objet.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE ACL4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article ACL3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

Sans objet.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Sans objet.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Sans objet.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE ACL5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Sans objet.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Sans objet.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Sans objet.

ARTICLE ACL6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Sans objet.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Sans objet.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE ACL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Sans objet.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Sans objet.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE ACL8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Sans objet.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Sans objet.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Sans objet.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Sans objet.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Sans objet.

ZONE AL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone AL correspond à une poche agricole située au sein d'un site identifié au titre des espaces remarquables de la loi littoral

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE AL1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- La réfection des bâtiments existants dont ceux nécessaires à l'exercice des activités agricoles, dans le volume des constructions existantes légalement autorisées, à l'exclusion de tout

changement de destination notamment vers toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes.

- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisées, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Les projets pourront être refusés si les canalisations ou leurs jonctions sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

ARTICLE AL2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AL3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Sans objet.

3.2 Hauteur des constructions

Sans objet.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE AL4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article AL3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les placages de pierre peuvent être autorisés, à condition que la nature des pierres (forme, couleur, dimensions) et l'appareillage aient un aspect similaire aux constructions traditionnelles observées sur la commune.

Pour les jointements des murs en pierre on utilisera un mortier de chaux et sable dont la couleur sera aussi proche que possible de la pierre composant le mur, les joints seront obligatoirement remplis et brossés.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.
Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront constituées d'un grillage à mailles larges, ou d'une clôture 3 fils, doublée ou non d'une haie vive.
Les clôtures ne doivent pas comporter de partie maçonnée.
Leur hauteur est limitée à 1,20 m.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE AL5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les aménagements ne doivent entraîner aucune imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les arbres les plus significatifs doivent être conservés et le caractère du site préservé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Sans objet.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE AL6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.

L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichement, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichement, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE AL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations doivent être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

Les nouvelles voies, y compris celles se terminant en impasse, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE AL8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation impliquant une utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

L'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

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

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

ZONE NL

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NL correspond aux espaces remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral de la commune et aux milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques, identifiés au titre de la loi Littoral.

Les espaces concernés sont strictement protégés à ce titre.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NL1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Peuvent être implantés les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ; à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ; et à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- La réfection des bâtiments existants dont ceux nécessaires à l'exercice d'activités économiques, dans le volume des constructions existantes légalement autorisées.

Peuvent également être autorisés :

- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation, la protection ou la remise en état optimale des espaces et des milieux naturels,
- Les activités agricoles et pastorales participant à la gestion des milieux naturels et au maintien de la biodiversité, sans création de nouvelles constructions,
- Les travaux et aménagements nécessaires à la remise en état, à la conservation, et à la mise en valeur des éléments du patrimoine bâti identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (cf. « Article 6.3 Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme » des Dispositions Générales, et documents graphiques),
- Le changement de destination des constructions identifiées aux documents graphiques conformément à la légende au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'Urbanisme :
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « A » dits « le Mas de Gonon », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « B » dit « le Mas des Platanes », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « C » dit « le Mas de l'Audience », pour tous types de destination, sauf industrielle
 - le groupe de bâtiments identifié sous la lettre « D » dit « la Maison du Salin », pour une destination d'équipement d'intérêt collectif, afin de permettre le développement des activités culturelles, touristiques et de loisirs, ainsi que l'accueil du public, dans le cadre de formations ou d'expositions, par exemple
- L'exploitation des pipelines existants uniquement, sans installation de nouvelles conduites, sauf dans le couloir de pipelines du GPMM présent au niveau du relief collinaire bordant l'Etang de l'Estomac où l'implantation de nouvelles canalisations peut être autorisée, à condition que les interventions permettent de garantir une remise en état optimale du site après travaux et notamment qu'aucun amas pierres/roches, terre, ou autres matériaux ne subsiste sur le site après ceux-ci.
- L'atterrage des canalisations et leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. Les projets pourront être refusés si les canalisations ou leurs jonctions sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

ARTICLE NL2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NL3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Les éventuels aménagements seront nécessairement réalisés dans les volumes des constructions existantes.

3.2 Hauteur des constructions

Les éventuels aménagements seront nécessairement réalisés dans les volumes des constructions existantes.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Sans objet.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

ARTICLE NL4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NL3

Sans objet.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

En cas de réalisation de clôtures, celles-ci seront constituées d'un grillage à mailles larges, ou d'une clôture 3 fils, doublée ou non d'une haie vive.

Les clôtures ne doivent pas comporter de partie maçonnées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NL5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les aménagements ne doivent entraîner aucune imperméabilisation des sols.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les arbres les plus significatifs doivent être conservés et le caractère du site préservé.
Les végétalisations et reboisements éventuels effectués avec des essences végétales non spontanées ou allochtones sont interdits.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE NL6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations ainsi que les aires de manœuvre doivent être assurés en dehors des voies publiques.
L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichement, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

L'aménagement d'aires de stationnement ne doit pas occasionner de déboisement ou défrichage, n'entraîner aucune imperméabilisation des sols et permettre le retour en l'état du site.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NL7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions ou l'usage qui en est fait selon les destinations doivent être compatibles avec le gabarit des voies publiques et privées existantes ou prévues.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des accès doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE NL8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation impliquant une utilisation d'eau potable doit être raccordée :

- au réseau public d'alimentation en eau potable
- ou au réseau du GPMM lorsque la construction à desservir est incluse au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

En cas de mise en service d'un réseau public de distribution d'eau potable dans le secteur concerné, ou d'extension du réseau de distribution du GPMM, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau collectif d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau de distribution du GPMM.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée, selon les cas et en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 2 – Annexes), soit :

- au réseau public,
- au réseau non collectif groupé du GPMM, pour les constructions incluses au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, sous réserve de l'aptitude des sols à l'ANC.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

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

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

ZONE NM

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NM est une zone à dominante naturelle située dans l'enceinte de la Base Aérienne 125 (aérodrome militaire d'Istres).

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NM1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les conditions particulières applicables à certains types d'occupation et d'utilisations du sol autorisées, édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions, installations, ouvrages et infrastructures nécessaires ou occupations du sol de toute nature nécessaires au fonctionnement :

- de la base aéronautique,
- de la station de prélèvement et de traitement d'eau potable de la ville de Fos-sur-Mer.

ARTICLE NM2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NM3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

3.2 Hauteur des constructions

Non réglementé.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Non réglementé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NM4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NM3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Non réglementé.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Non réglementé.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Non réglementé.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NM5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Les espaces non utilisés par les équipements préserveront leurs caractéristiques naturelles.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Non réglementé.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales. De plus, les espaces non mobilisés par des constructions et installations seront préservés pour leurs caractéristiques singulières en tant que Coussouls de Crau. Ainsi, en dehors des espaces strictement nécessaires à l'activité aéronautique ou à la gestion de la ressource en eau potable, les sols ne feront l'objet d'aucune modification.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront incluses dans le volume des constructions ou bien masquées par un traitement végétal adapté.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Les clôtures seront constituées de grilles ou grillages, uniquement.

ARTICLE NM6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Non réglementé.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NM7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Non réglementé.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Non réglementé.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Non réglementé.

ARTICLE NM8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

ZONE NN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NN correspond à la zone naturelle et forestière ordinaire, à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans cette zone, seules peuvent être autorisées, sous conditions, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Elle comprend :

- un secteur NNe au sein duquel les installations photovoltaïques au sol peuvent être autorisées.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NN1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et en annexes du PLU, les types d'occupation et d'utilisations du sol interdites à l'article 9 du TITRE I - Dispositions Générales s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et modification du sol autres que celles autorisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable délimités aux documents graphiques et figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes du PLU, les conditions particulières applicables à certains types d'occupation et d'utilisations du sol autorisées, édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les travaux nécessaires à l'entretien et à l'aménagement des constructions existantes, légalement autorisées à la date d'exécution du PLU, sans changement de destination, sans extension, sans surélévation et sans annexe supplémentaire.
- les constructions, installations, ouvrages et infrastructures nécessaires aux services publics ou à des équipements collectifs, dont ceux nécessaires au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire, à l'exclusion de toute construction ou installation pouvant générer une limitation de la fréquentation des lieux en raison de risques technologiques potentiels, ou encore une limitation des droits à bâtir pour les zones urbaines limitrophes.
- l'aménagement de quais nécessaires à la desserte fluviale par le Canal de Fos à Port de Bouc.
- les affouillements et exhaussements du sol, liées aux constructions et installations autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas le caractère paysager/environnemental du site ni la stabilité du sol ou le libre écoulement des eaux.

Dans le secteur NNe

Peuvent être également autorisées les installations photovoltaïques au sol ainsi que les constructions techniques nécessaires à leur fonctionnement.

ARTICLE NN2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NN3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire n'est pas réglementée. Elle devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires au fonctionnement des installations et ouvrages.

L'emprise au sol des constructions et installations autres que celles précisées à l'alinéa précédent est limitée à l'emprise au sol existante à la date d'exécution du PLU.

Dans le secteur NNe

L'emprise au sol n'est pas réglementée.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs ou au fonctionnement de la zone industrialo-portuaire n'est pas réglementée.

La hauteur des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas non plus réglementée.

Dans ces deux cas, la hauteur devra néanmoins être limitée aux seuls stricts besoins nécessaires au fonctionnement des ouvrages. La recherche d'une bonne insertion paysagère devra être assurée. Elle ne devra pas porter préjudice, le cas échéant, aux perspectives singulières.

La hauteur des constructions autres que celles précisées aux alinéas précédent est limitée à la hauteur existante à la date d'exécution du PLU.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Dispositions particulières aux abords des autoroutes, voies expressives et voies classées à grande circulation :

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 100 mètres par rapport à l'axe de la future déviation de Port de Bouc.

Les constructions et installations doivent être implantées à une distance minimale de 75 mètres par rapport à l'axe de :

- la RN568
- la RN569
- la RN544
- la RN545
- la RN546

Conformément au Code de l'Urbanisme, ces dispositions ne s'appliquent pas :

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

Dispositions applicables aux abords des autres voies et emprises publiques :

Les constructions respecteront une marge de recul de 5 mètres minimum par rapport à la limite d'emprise des autres voies et emprises publiques.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement.
- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions seront édifiées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

Cette disposition ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées.

Toutefois, aucune construction ni clôture ne peut être implantée à moins de :

- 10 mètres du franc-bord du Canal de Fos-sur-Mer à Port-de-Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement.
- 4 mètres du franc-bord des autres canaux ou d'un fossé.

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NN4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NN3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

4.2.1 - Aspect général :

Par leur situation, leur architecture, leur volume et leur aspect extérieur, les constructions à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels.

4.2.2 - Revêtements :

Pour les bâtiments :

L'utilisation de matériaux susceptibles de présenter un aspect précaire ou provisoire est interdite. Les matériaux de construction tels que par exemple les carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques, parpaings ..., devront être enduits.

La couleur des enduits sera en harmonie avec les constructions voisines.

Les façades en pierre apparentes seront conservées.

4.2.3 - Ouvertures :

Les surfaces pleines seront nettement dominantes par rapport aux vides.

4.2.4 - Menuiseries :

Les menuiseries extérieures auront un aspect homogène (formes et teintes) sur la totalité de la construction et en harmonie avec celle-ci.

Seuls les volets en bois à un ou deux vantaux sont autorisés ; les volets roulants ou pliants sont interdits.

Les portes et encadrements des fenêtres en matériaux plastiques ou métal sont interdits ; seuls les éléments en bois plein, sont autorisés.

4.2.5 - Serrureries, ferronneries :

Les grilles droites sont recommandées.

4.2.6 - Devantures :

Sans objet.

4.2.7 - Enseignes :

Sans objet.

4.2.8 - Installations diverses :

Les colonnes techniques et appareils de conditionnement d'air ne doivent former aucune saillie sur les parties apparentes des façades et ne doivent pas être visibles depuis les voies et espaces publics.

Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement de la construction, tels que les canalisations d'eaux usées, les colonnes de distribution d'eau, d'électricité, de gaz, les conduits d'évacuation des gaz brûlés, de fumée, doivent être installés à l'intérieur des constructions.

Les coffrets de compteurs d'eau et d'électricité ainsi que les boîtes aux lettres doivent être soit intégrés à l'immeuble, soit encastrés dans les clôtures ou dans les façades en harmonie avec celles-ci.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures respecteront une pente comprise entre 25% et 35%.

Leur couverture sera obligatoirement en tuiles rondes ou canal.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

La hauteur totale des clôtures, des piliers et des portails est limitée à 2 m.

Les clôtures peuvent être composées :

- d'un grillage ou d'une grille accompagné ou non d'une haie végétale,
- d'une haie végétale.

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

Les parties maçonnées des piliers seront nécessairement recouvertes d'un enduit. La couleur de l'enduit doit être en harmonie avec l'environnement.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Se référer à l'article « 6.3 *Eléments du patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme* » des Dispositions Générales.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE NN5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Pour toute nouvelle construction ou extension supérieure à 40 m² d'emprise au sol au moins il est recommandé de préserver/aménager 10% de la surface de la parcelle support du projet en jardin/espace vert de pleine terre.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles.

Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Les aires de stationnement et les voies d'accès privées ne seront pas imperméabilisées, sauf dans le périmètre de la ZAC de la ZIP, s'il ne peut en être autrement (adaptation des voies aux poids lourds notamment).

Les espaces non utilisés par les constructions devront rester perméables.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Les espaces non exploités par l'agriculture ou non utilisés par les infrastructures préserveront des caractéristiques naturelles.

Les arbres et bosquets significatifs seront préservés.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les cuves de récupération d'eau de pluie seront masquées par un traitement végétal adapté ou incluses dans le volume de la construction.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE NN6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies de desserte.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NN7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination.

Les nouvelles voies ouvertes à la circulation, publiques ou privées, présenteront des caractéristiques adaptées permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des déchets. Elles devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies en impasse devront comporter un dispositif de retournement permettant aux véhicules lourds de sécurité, de propreté, ou assurant des missions de service public, de manœuvrer et de faire demi-tour. Elles devront être conçues de façon à n'être en aucun utilisées en tant qu'aire de stationnement pour les usagers

Les voies privées de circulation intérieure, les carrefours et les accès sur ces voies devront être aménagés de manière à permettre le passage direct, sans manœuvre, de véhicules lourds et encombrants et particulièrement des engins de défense contre l'incendie.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Ils doivent être implantés avec un retrait suffisant 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.

Ils doivent également être dimensionnés de manière à permettre l'accès des engins de défense contre l'incendie sur la parcelle et à la construction.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE NN8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée,

- soit au réseau public de distribution d'eau potable,
- soit au réseau du GPMM, lorsque les constructions sont incluses dans le périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, les constructions et installations peuvent être alimentées par captage, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé,

à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées, que son débit soit suffisant et cela conformément à la réglementation en vigueur.

Il est rappelé que l'alimentation en eau potable par de tels dispositifs est soumise à autorisation de l'autorité sanitaire. Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.

En cas de mise en service d'un réseau collectif de distribution d'eau potable ou du réseau du GPMM dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions dont la destination nécessite une alimentation en eau potable à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Dès lors que la construction est desservie par le réseau collectif d'eau potable, l'eau du captage privé, forage ou puits particulier ou tout ouvrage autorisé, est interdite à la consommation humaine.

Les établissements recevant du public (ERP) seront nécessairement raccordés au réseau public de distribution d'eau potable ou au réseau du GPMM.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée, en compatibilité avec le zonage d'assainissement des eaux usées (cf. Tome 2 – Annexes), soit :

- au réseau public,
- au réseau non collectif groupé du GPMM, pour les constructions incluses au sein du périmètre de la ZAC de la ZIP.

En l'absence de réseau ou d'impossibilité de raccordement uniquement, l'assainissement individuel autonome (dispositif d'Assainissement Non Collectif - ANC) est autorisé, en cohérence avec le zonage d'assainissement et la carte d'aptitude des sols à l'ANC figurant en annexe du PLU.

La réalisation d'un dispositif ANC est soumise à autorisation préalable du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif). Cette autorisation doit être jointe à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Les dispositifs d'Assainissement Non Collectif (ANC) devront être implantés à une distance minimale de 15 mètres par rapport au point le plus haut des berges des cours d'eau.

Dès la mise en service d'un réseau collectif d'assainissement, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux annexes générant des eaux usées à celui-ci est obligatoire. Le raccordement au réseau est à la charge du pétitionnaire.

Sauf dispositions particulières plus strictes fixées par les réglementations nationales ou locales en vue de la préservation de la qualité des eaux destinées à la consommation humaine, l'implantation d'un dispositif d'assainissement non collectif est interdite à moins de 35 m de toute source ou captage déclaré et destiné à la consommation humaine.

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

Le traitement des eaux résiduaires sera obligatoirement effectué par une filière autorisée pour toute activité autorisée produisant des effluents non domestiques ou assimilés.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les constructions autonomes en énergie.

Les réseaux ainsi que les raccordements correspondants sur les terrains privés doivent être installés en souterrain.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau collectif existant au droit de l'unité foncière, s'il est enterré. En cas de réseaux publics aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite des emprises publiques.

ZONE NPS

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NPS correspond aux parcs et zones naturelles de loisirs.

Elle comprend deux secteurs :

- NPS-o correspondant aux parcs et zones naturelles de loisirs ordinaires,
- NPS-p correspondant aux plages et à leurs abords.

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, NATURES D'ACTIVITES ET USAGE DES SOLS

ARTICLE NPS1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

1.1 Usages, affectation des sols, types d'activités et constructions interdites

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les interdictions précisées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 - Annexes s'appliquent.

De plus, toutes les constructions, installations et occupations autres que celles précisées au paragraphe 1.2 sont interdites.

1.2 Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs concernés par les risques ou nuisances précisés à l'«*article 3 du TITRE I - Dispositions Générales*», tels que délimités aux documents graphiques et/ou figurant dans le dossier Tome 2 - Annexes, les prescriptions particulières édictées à l'«*article 3 du TITRE I*» et au sein du Tome 2 – Annexes s'appliquent.

De plus, dans le secteur NPS-o :

Seuls peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux,
- Les installations et ouvrages liés à des activités ludiques, sportives et de loisirs de plein air sous réserve d'une insertion paysagère, environnementale et architecturale satisfaisante,
- Les aménagements légers tels que les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres,
- Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public.

De plus dans NPS-p :

Seuls peuvent être autorisés :

- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux, y compris dans la bande des 100 m.
- L'engraissement des plages, y compris dans la bande des 100 m.
- La création de récifs artificiels s'ils permettent de renforcer la biodiversité du milieu marin (faune et flore).
- Les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours, à condition d'être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel, y compris dans la bande des 100 m.
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier,
 - sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement,
 - à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées de manière à permettre un retour du site à l'état naturel,
 - et à condition qu'elles soient implantées au-delà de la bande des 100 m.
- Les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :
 - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, y compris dans la bande des 100 m,
 - les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, y compris dans la bande des 100 m,
 - les installations légères de loisirs transportables ainsi que celles qui sont démontables ou non, à condition d'être conçues de manière à permettre un retour du site à l'état naturel et à condition que les installations non démontables soient situées en dehors de la bande des 100 mètres.
- L'atterrissage des canalisations et leurs jonctions, à condition que leur localisation ne dénature pas les qualités paysagères du site, ne porte pas atteinte à la préservation des milieux, et que l'installation de nouvelles canalisations soit sans effet sur potentiel de fréquentation du site notamment au regard de la prise en compte des risques et sans effet en termes de fréquentation ou de constructibilité sur les zones urbaines limitrophes, y compris dans la bande des 100 m.
- L'aménagement de quais nécessaires à la desserte fluviale par le Canal de Fos à Port de Bouc, y compris dans la bande des 100 m.
- Les aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime, à la défense nationale, à la sécurité civile, y compris dans la bande des 100 m.
- La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit depuis moins de 10 ans, y compris dans la bande des 100 m.

Dans les secteurs concernés par les concessions de plage, les règles suivantes devront être respectées :

- Un minimum de 80 % de la longueur du rivage, par plage, et de 80 % de la surface de la plage, dans les limites communales, doit rester libre de tout équipement et installation. Dans le cas d'une plage artificielle, ces limites ne peuvent être inférieures à 50 %. La surface à prendre en compte est la surface à mi-marée.
- A l'exception des installations sanitaires publiques et des postes de sécurité, seuls sont permis sur une plage les équipements et installations démontables ou transportables, ne présentant aucun élément de nature à les ancrer durablement au sol et dont l'importance et le coût sont compatibles avec la vocation du domaine et sa durée d'occupation. Les équipements et installations implantés doivent être conçus de manière à permettre, en fin de concession, un retour du site à l'état initial. Leur

localisation et leur aspect doivent respecter le caractère des sites et ne pas porter atteinte aux milieux naturels.

- Les installations autorisées sont déterminées en fonction de la situation et de la fréquentation de la plage ainsi que du niveau des services offerts dans le proche environnement.

- La surface de la plage concédée doit être libre de tout équipement et installation démontable ou transportable en dehors d'une période, définie dans la concession, qui ne peut excéder six mois, sous réserve des dispositions de l'article 3 du décret 2006-608 du 26 mai 2006 relatif aux concessions de plage.

ARTICLE NPS2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

2.1 Mixité fonctionnelle

Sans objet.

2.2 Mixité sociale

Sans objet.

CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE NPS3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.1 Emprise au sol des constructions

Dans le secteur NPS-o :

L'emprise au sol des installations ne dépassera pas 10% de la superficie de chaque zone.

Dans le secteur NPS-p :

L'emprise au sol des installations ne dépassera pas 20% de la superficie de chaque secteur concerné par les concessions de plage.

3.2 Hauteur des constructions

La hauteur des installations, des ouvrages et des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées n'est pas réglementée, toutefois elle ne devra pas porter préjudice, le cas échéant, aux perspectives singulières.

3.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

Les installations et ouvrages seront édifiés :

- à 5 mètres minimum de la limite d'emprise des voies
- à 4 mètres minimum du franc-bord d'un canal ou d'un fossé
- à 10 mètres minimum par rapport au canal de Fos à Port de Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement

3.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les installations et ouvrages seront édifiés :

- à 5 mètres minimum des limites séparatives
- à 4 mètres minimum du franc-bord d'un canal ou d'un fossé

- à 10 mètres par rapport au canal de Fos à Port de Bouc, sauf installation nécessaire à son fonctionnement

3.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE NPS4 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.1 Règles alternatives à celles prévues à l'article NPS3

Non réglementé.

4.2 Qualité architecturale des façades

Sans objet.

4.3 Qualité architecturale des toitures

Les toitures inclinées respecteront une pente comprise entre 25% et 35% et seront recouvertes de tuiles rondes ou canal.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements légers et démontables.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables tels que les capteurs solaires doivent être intégrés dans le volume des toitures en pente, sans saillie.

4.4 Qualité architecturale des clôtures

Les clôtures seront composées :

- de haies végétales
- et/ou de barrières n'excédant pas 1,20 m de hauteur

Les autres formes de clôtures ne sont pas autorisées.

4.5 Eléments du patrimoine bâti et paysager à protéger, à conserver à restaurer ou à mettre en valeur ou à requalifier

Sans objet.

4.6 Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

4.7 Majoration de volume constructible des constructions répondant aux critères de performances énergétiques et environnementales

Sans objet.

ARTICLE NPS 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1 Obligations en matière de préservation de surfaces non imperméabilisées

Dans le secteur NPS-o :

Au moins 80% de la superficie de chaque secteur sera préservée en surface non imperméabilisée. Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Dans le secteur NPS-p :

Aucune nouvelle surface ne sera imperméabilisée.

Les marges de recul imposées par rapport aux canaux aux paragraphes 3.3 et 3.4 devront préserver leurs caractéristiques naturelles. Cette disposition ne fait toutefois pas obstacle à leur entretien régulier.

Cette disposition sera adaptée aux abords du canal de Fos à Port-de-Bouc, selon les nécessités d'aménagement des quais.

5.2 Obligations en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Dans le secteur NPS-o :

L'implantation des installations et l'aménagement des espaces s'attacheront à préserver les arbres existants et les caractéristiques propres à chaque secteur.

Dans le secteur NPS-p :

Un minimum de 80 % de la longueur du rivage, par plage, et de 80 % de la surface de la plage, dans les limites communales, doit rester libre de tout équipement et installation. Dans le cas des plages artificielles, ces limites ne peuvent être inférieures à 50 %. La surface à prendre en compte est la surface à mi-marée.

Les aires de jeux et de loisirs devront être implantées sur les espaces les moins sensibles d'un point de vue environnemental.

Les accès pourront être matérialisés par des installations temporaires de manière à orienter les cheminements et limiter les dégradations sur l'environnement proche par effet de piétinement.

5.3 Eléments de paysage, sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Se référer à l'« *article 11 - Préservation de la Trame Verte et Bleue* » des Dispositions Générales.

5.4 Installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Sans objet.

5.5 Caractéristiques des clôtures permettant de préserver ou de remettre en état les continuités écologiques ou de faciliter l'écoulement des eaux

Non réglementé.

ARTICLE NPS6 - STATIONNEMENT

6.1 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules

Dans le secteur NPS-o :

Le stationnement des véhicules n'est pas autorisé.

Dans le secteur NPS-p :

Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6.2 Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les vélos

Non réglementé.

EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE NPS7 - Desserte par les voies publiques ou privées

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

Les installations et aménagements doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à leur importance et à leur destination.

7.2 Accès aux voies ouvertes au public

Les accès doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de risque pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès piétons aux zones NPS depuis les voies publiques ou privés doivent y être facilités.

7.3 Conditions permettant une bonne desserte des terrains par les services publics de collecte de déchets

Sans objet.

ARTICLE NPS8 - Desserte par les réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements

8.1 Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

8.2 Conditions de desserte par les réseaux publics d'assainissement

Toute construction ou installation qui, par sa destination, engendre des eaux usées, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les équipements démontables, transportables et temporaires équipés de dispositifs spécifiques autonomes pourront toutefois être autorisés dans les secteurs non raccordables aux réseaux publics, au cas par cas, selon leur nature, leur emplacement, et s'ils ne sont pas de nature à compromettre la salubrité publique.

8.3 Conditions de desserte par les réseaux d'énergie et d'électricité

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation ou des besoins énergétiques doit être raccordée au réseau public de distribution d'électricité.

Il peut toutefois être dérogé à cette règle pour les installations autonomes en énergie.

8.4 Gestion des eaux pluviales

Se référer à la cartographie du zonage d'assainissement des eaux pluviales (Tome 2 – Annexes) et à l'« article 10- Gestion des eaux pluviales » des Dispositions Générales du présent règlement.

8.5 Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communication électroniques

Sans objet.

