



VILLE DE  
CUGES-LES-PINS

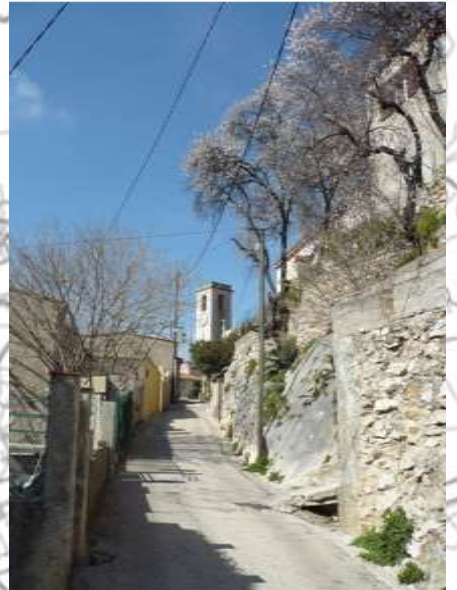
Plan Local d'Urbanisme  
Ville de CUGES les PINS

# 1 – RAPPORT DE PRESENTATION

## Modification de droit commun n°1

Dossier soumis à enquête publique

|   |
|---|
| PLU approuvé le 12/11/2015                |
| Modification simplifiée n° 1 : 19/05/2016 |
| Modification n° 1 :                       |







## SOMMAIRE

|  |                  |
|--|------------------|
| <b><u>1 : La procédure de modification avec enquête publique</u></b> | <b><u>5</u></b>  |
| <b><u>2. Rappels et contexte de la modification</u></b>              | <b><u>5</u></b>  |
| <b><u>3. Le contenu du dossier de modification du PLU</u></b>        | <b><u>7</u></b>  |
| <b><u>4 – L'objet de la modification et exposé des motifs</u></b>    | <b><u>8</u></b>  |
| <b><u>4.1 : Motifs de la modification du PLU</u></b>                 | <b><u>8</u></b>  |
| <b><u>4.2 : Détail des points modifiés dans le règlement</u></b>     | <b><u>15</u></b> |
| <b><u>5 – Modification du règlement</u></b>                          | <b><u>25</u></b> |

## **1. LA PROCEDURE DE MODIFICATION AVEC ENQUETE PUBLIQUE**

Selon les dispositions prévues par les articles L 153-41, à L 153-44 du Code de l'Urbanisme, un P.L.U. peut faire l'objet d'une modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

D'autre part, le projet de modification est soumis à enquête publique lorsqu'il a pour effet :

- Soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

La présente modification a pour objet de modifier le règlement, et a pour effet de diminuer les possibilités de construire ; elle sera soumise à enquête publique sur le territoire communal en question, en application des articles L 123-1 à L 123-18 du code de l'environnement.

Conformément aux articles L. 104-3 et R. 104-8 du code de l'urbanisme : La présente modification ne présentant que des changements qui ne sont pas susceptibles d'avoir des effets notables sur l'environnement au sens de l'annexe II à la Directive 2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001, et ne permettant pas la réalisation de travaux, aménagements, ouvrages ou installations susceptibles d'affecter de manière significative un site Natura 2000, n'a pas fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La présente modification n'a pas fait l'objet de concertation préalable.

## **2. RAPPELS ET CONTEXTE DE LA MODIFICATION N° 1**

Par délibération en date du 29 mai 2008, le conseil municipal de Cuges les pins a décidé de la mise en révision de son Plan d'Occupation des Sols et de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur l'ensemble du territoire communal conformément à l'article L123-13 du Code de l'Urbanisme.

La Commune de Cuges est dotée d'un P.O.S. approuvé le 10 mars 1986.

Ce document d'urbanisme a été révisé à 3 reprises :

Révision n°1 approuvée le 28 octobre 1992

Révision n°2 approuvée le 25 Septembre 1998

Révision simplifiée n°3 approuvée le 28 novembre 2008

Le POS a été modifié à 8 reprises.

Le plan local d'urbanisme (PLU) a été approuvé par délibération du conseil municipal en date du 27 juin 2013. Ce nouveau document d'urbanisme instauré par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a permis d'élaborer une stratégie pour un développement cohérent de la commune, un projet de ville en adéquation avec les besoins présents et futurs de ses habitants.

La délibération d'approbation du PLU a fait l'objet d'un recours contentieux.

Le Tribunal administratif de Marseille, par sa décision du 17/09/2015, a annulé la délibération d'approbation du PLU. Les moyens retenus par le tribunal administratif de Marseille relèvent :

*- D'une part la méconnaissance de l'article L. 2121-12 du code général des collectivités territoriales, en raison de l'insuffisance avérée de la note explicative de synthèse accompagnant la convocation des membres du conseil municipal à la séance au cours de laquelle a été adoptée la délibération en cause,*

*- D'autre part la méconnaissance de l'article L. 110 du code de l'urbanisme, relativement à la création de secteurs naturels Nh, qui constituent selon le juge administratif, une reconduction, voire l'extension, de secteurs naturels NB « de campagne » ou « d'urbanisation diffuse », que les plans d'occupation des sols pouvaient délimiter mais que les plans locaux d'urbanisme n'ont plus la faculté de créer, et qui sont des facteurs de mitage du territoire ; par conséquent ne sont pas conformes à l'objectif de gestion économe de l'espace mentionné à l'article L. 110 du code de l'urbanisme ;*

Cette annulation a eu pour effet immédiat, la remise en application du document d'urbanisme précédent, à savoir le POS de la ville, approuvé en date le 10 mars 1986. L'application du POS ne permettait dès lors plus à la ville de répondre aux évolutions du territoire, au contexte local ainsi qu'aux enjeux d'aujourd'hui et de demain, retranscrits au travers du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui n'a par ailleurs pas été remis en question par le juge administratif.

C'est pourquoi le conseil municipal a approuvé par délibération en date du 12/11/2015, le PLU tel qu'il était présentement constitué, identique dans sa forme et son contenu au PLU précédent, simplement expurgé des dispositions jugées illégales par la décision du tribunal administratif de Marseille le 17/09/2015.

Par ailleurs, dans le cadre du contrôle de légalité, les services de l'Etat (Direction Départementale des Territoires et de la Mer) a réaffirmé la nécessité pour la ville de Cuges-les-Pins de procéder à l'évolution de son PLU approuvé en novembre 2015, afin d'intégrer les évolutions législatives et réglementaires intervenues avec la mise en place de la loi ALUR.

Conformément aux dispositions de l'article **L 151-2 et L. 151-5** du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. de Cuges les Pins comporte un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) définissant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

La présente modification s'inscrit dans la déclinaison des orientations du P.A.D.D.

### **3. LE CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU**

Le dossier objet de la présente procédure de modification du P.L.U. contient les pièces suivantes :

- Le présent rapport de présentation : ce document a pour objet la présentation de la modification projetée et l'exposé de ses motifs ; il viendra s'ajouter au rapport de présentation initial. (pièce n° 1)
- Le dossier d'enquête publique (pièce n° 2) ;
- Un règlement modifié (pièce n° 3) : ce document remplace le règlement du P.L.U. approuvé le **12/11/2015 et modifié par procédure de modification simplifiée n° 1.**

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées, notamment le P.A.D.D.

## 4. L'OBJET DE LA MODIFICATION ET EXPOSE DE SES MOTIFS

### 4.1 Motifs de la modification du PLU :

---

Dans un contexte de forte évolution démographique sur le territoire de la commune et dans une volonté de maintenir un niveau de services et d'équipements publics de qualité et adapté à sa population, la commune de Cuges-les-Pins souhaite compléter et préciser certaines règles de son PLU, dans un objectif de maîtrise de l'urbanisation sur son territoire.

Les nombreuses et récentes évolutions législatives et réglementaires, impactent directement les outils actuels d'encadrement de l'urbanisation de la commune, le plus emblématique étant la suppression de la notion de Coefficient d'occupation du sol. La principale conséquence de ces nouvelles dispositions est une densification du tissu pavillonnaire non maîtrisée. Il y a un risque de freiner la bonne réalisation des objectifs et orientations d'aménagement et d'urbanisme de la ville. Il est par conséquent nécessaire de les adapter.

La commune a également initié un projet de création d'une zone agricole protégée. Afin que la mise en place de cet outil soit optimale, il est nécessaire que les dispositions du PLU concernant les zones agricoles de la commune, soient cohérentes avec les objectifs de maîtrise du mitage des terres agricoles.

La présente modification a pour objet :

1. De maîtriser le développement de l'habitat et les effets d'une trop forte densification urbaine dans des secteurs inadaptés suite à l'entrée en vigueur de la loi « ALUR »
2. D'encadrer et préserver les terrains agricoles d'une urbanisation compromettant son potentiel agricole et la mise en œuvre d'un projet agricole, par un mitage de la plaine, en conformité avec le projet de Zone agricole protégée sur la commune.
3. De mettre en conformité et adapter les dispositions du règlement de la zone Naturelle avec les récentes évolutions législatives et réglementaires (Loi MACRON aout 2015)
4. Préciser certaines dispositions du règlement, relatives à l'assainissement autonome sur les secteurs où il est admis en l'absence de réseau public (UD) et d'application des règles en cas de division parcellaire.
5. Rectification d'une erreur matérielle issue de la dernière modification simplifiée n° 1 du PLU, dans l'article relatif à la hauteur des constructions en zone UB.



**4.1.1. L'adaptation du règlement de la zone UD, dans un objectif de maîtrise des effets de densification par l'application de la loi ALUR du 24 mars 2014**

La présente modification a tout d'abord pour objet de prendre en compte les dispositions de la loi ALUR du 24 mars 2014, liées à la suppression des coefficients d'occupation des sols et des surfaces minimales de terrain.

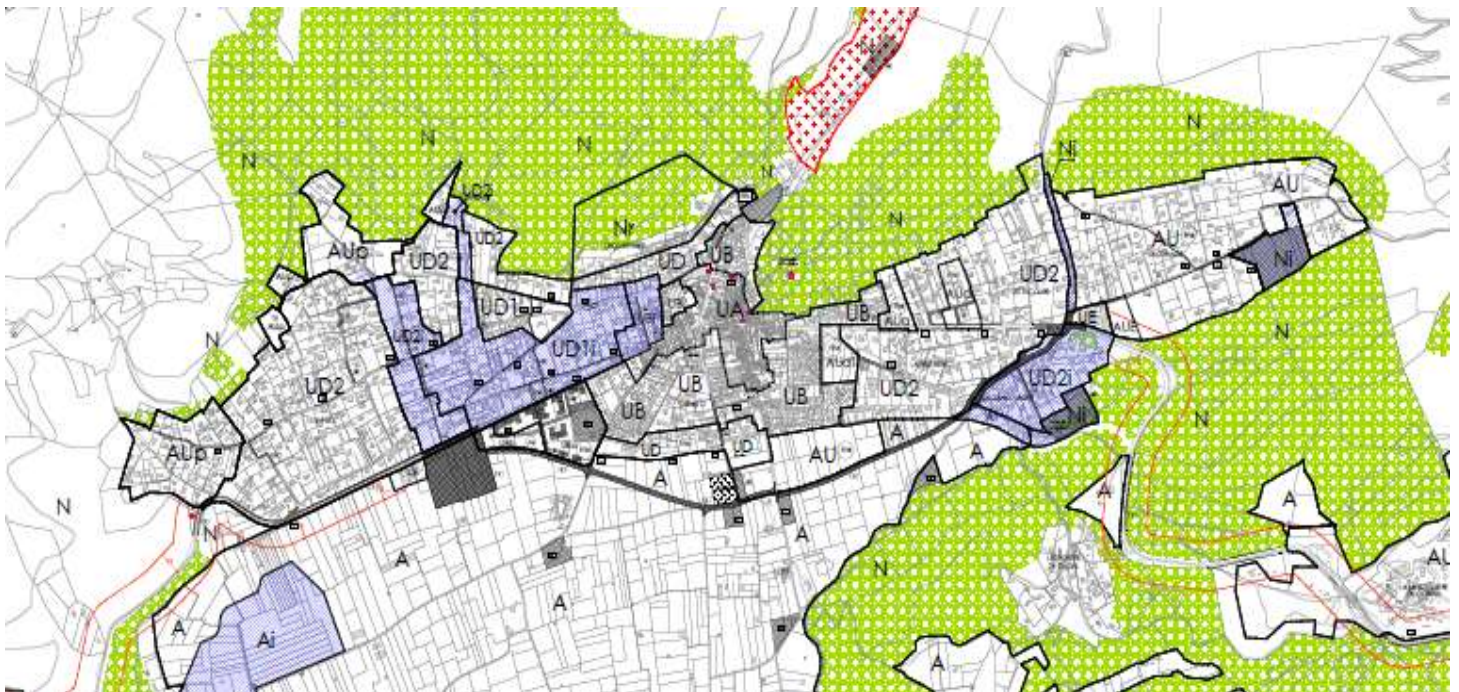
L'application de ces dispositions législatives et réglementaires a créé une forte opportunité de constructibilité et une forte densification.

En effet, le nombre croissant des divisions foncières depuis 2014 illustre parfaitement les conséquences de la suppression du COS, et l'absence de règles du PLU pour les encadrer :

Nombre de divisions foncières :

- Année 2014 : 61
- Année 2015 : 76
- Année 2016 : 83

C'est plus particulièrement le secteur UD de la commune qui est impacté par cette densification.



Lors de l'élaboration du PLU, ces secteurs ont été classés en UD :

- du fait de la forme urbaine principalement pavillonnaire,
- de l'absence d'un système d'assainissement collectif,
- d'un état de voirie inadapté
- et de la volonté de la commune de maîtriser son développement démographique.

Le rapport de présentation du PLU précisait les éléments suivant concernant la zone UD :

« La zone UD correspond aux zones pavillonnaires de moindre densité, dédiées principalement à l'habitat. Elle se développe à l'Est et à l'Ouest de la forme centrale. Il est précisé que les zones UD ne porteront qu'un faible développement urbain, dans le but affiché de conserver sans compromettre les qualités résidentielles de ces quartiers.

Les règles établies pour cette zone visent :

- Le maintien des caractéristiques naturelles et résidentielles aérées des principales zones pavillonnaires de la Commune (l'esprit de zonage du POS est conservé)
- Permettre un complément d'urbanisation marginal (combler les vides)
- Garantir une écriture urbaine aérée de la future façade urbaine visible depuis la deuxième rue (perméabilités visuelles)

Principes généraux réglementaires de la zone :

- Emprise au sol maximale autorisée de 25% en UD et ses secteurs
- Des surfaces minimales de terrain sont fixées pour les secteurs non raccordés à la STEP, entre 1000 et 2000m<sup>2</sup> selon leur proximité au centre (à l'instar du POS).
- Puits et forages particuliers interdits pour ne pas compromettre la sécurité sanitaire des habitants
- Des règles de hauteur sont fixées en harmonie avec le contexte bâti et oscillent entre 7 et 10 m.
- Le maintien de la trame paysagère existante
- Un COS établi entre 0.18 et 0.09 selon les secteurs ce qui équivaut à des habitations de 180m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Limitation des constructions dédiées au stationnement à 50m<sup>2</sup>.»

En supprimant la taille minimale de parcelle et le COS, la loi ALUR induit une forte contradiction entre l'évolution concrète de l'urbanisation sur ce secteur et la vocation qui lui était consacrée par les objectifs du PLU en vigueur.

Il convient de modifier le règlement de la zone UD afin de mettre en place des règles visant à encadrer le développement urbain dans ces secteurs et retrouver les orientations qui ont fondé l'élaboration du PLU approuvé avant l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

Le règlement de la zone UD est modifié notamment par l'adaptation des règles d'implantation et de recul, d'emprises au sol et des espaces libres et plantations.

L'ensemble des articles 14 du règlement, relatifs aux coefficients d'occupation du sol sont supprimés, en application de ladite loi, dans l'ensemble des zones.

**4.1.2. Elaboration d'un ensemble de dispositions cohérentes avec les objectifs de protection des terrains agricoles et de maîtrise de leur occupation, par la modification du règlement de la zone Agricole**

La zone agricole protégée est un outil issu de la loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999 complétée par un décret d'application de 2001, et codifiée dans le code rural - Article L.112-2 : « des zones dont la préservation présente un intérêt général en raison soit de la qualité de leur production, soit de leur situation géographique peuvent faire l'objet d'un classement en tant que zones agricoles protégées ».

L'enjeu agricole est une orientation forte du SCOT du Pays d'Aubagne et de l'Etoile qui a « sanctuarisé » les espaces agricoles.

Cette sanctuarisation doit nécessairement s'accompagner d'outils visant à mettre en œuvre un projet agricole.

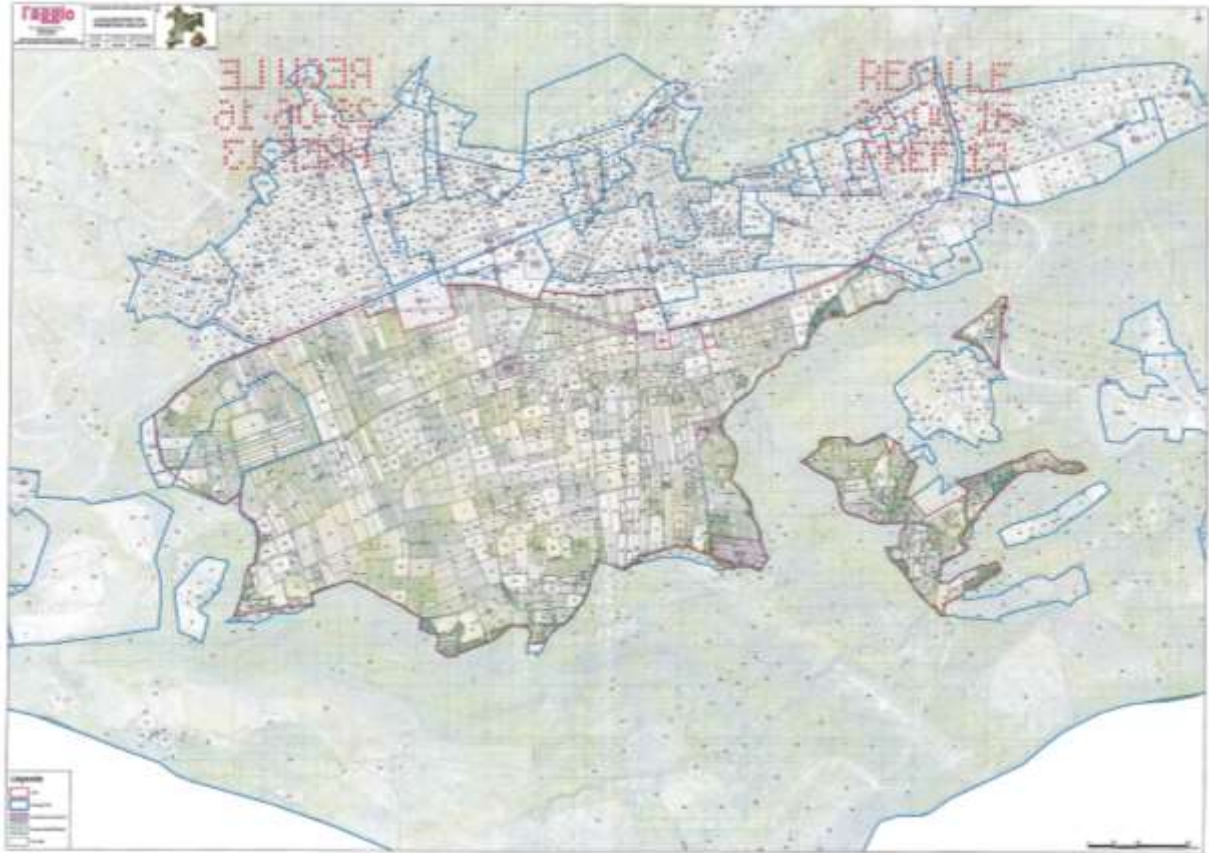
C'est dans cet esprit que la commune a initié, puis approuvé un projet de création d'une ZAP par délibération du conseil municipal en date du 17/12/2015, accompagnée par le conseil de territoire du Pays d'Aubagne et de l'Etoile.

Les principaux objectifs de la création de la ZAP sont de :

- Protéger et mettre en valeur le foncier agricole et nourricier et favoriser l'accès au foncier des agriculteurs
- Développer et restaurer un équipement performant de la zone agricole (irrigation assainissement et remise en état des route et chemins)
- Conforter et diversifier les filières de production

La commune a délibéré pour demander au Préfet d'engager le processus de création d'une ZAP sur la commune de Cuges-les-Pins.

Projet de périmètre de ZAP :



Afin de conforter la philosophie de protection des parcelles agricoles contre le mitage du territoire notamment, les dispositions du règlement de la zone A sont modifiées pour aller dans ce sens.

Ainsi, les règles de constructibilité sont modifiées, et limitent la nature des constructions autorisées, leur surface, les modalités d'implantation, leur hauteur, dans un réel objectif de préservation de ces espaces agricoles, conformément aux objectifs du SCOT et au projet de ZAP en cours de création.

#### **4.1.3. Adaptation du règlement de la zone Naturelle aux dispositions de la loi MACRON du 06/08/2015**

Le règlement est modifié afin d'adapter le règlement du PLU aux dispositions de la loi du 06/08/2015, concernant les constructions additionnelles dans les zones naturelles de la commune.

En effet, ces dispositions légales viennent permettre à nouveau aux PLU (car la loi ALUR les avait précédemment retirées), d'autoriser en plus des extensions, les constructions d'annexes aux logements existants des zones agricoles ou naturelles. (Constituent notamment des annexes : les garages, les piscines, abris de jardin ou d'animaux qui se différencient des extensions en ce qu'ils ne sont pas nécessairement dans la continuité du bâtiment existant.)

Suite à la LOI ALUR, le règlement du PLU laissait apparaître les dispositions qui permettaient ce type de constructions.

Toutefois, suite à l'application de la loi ALUR, elles ne trouvaient plus de base légale, et étaient de fait et de droit, inapplicables (leur existence au sein des dispositions du règlement n'avait par ailleurs aucune conséquence). Depuis la promulgation de la loi MACRON, elles sont automatiquement redevenues applicables.

La commune souhaite par conséquent mieux encadrer les règles de constructions dans sa zone naturelle et clarifier les règles de constructions de cette zone.

Elle règlemente de nouveau par la présente modification, le type de constructions autorisées, ainsi que leur emprise.

#### **4.1.4. Précisions et mise à jour du règlement en zone UD**

Des précisions sont apportées au sein des dispositions du règlement de la zone UD du PLU, relatives à l'application des règles d'assainissement autonome en cas de division parcellaire.

#### **4.1.5 Rectification d'erreur matérielle**

Dans le cadre de la modification simplifiée n°1 du PLU de Cuges – les Pins, une erreur s'est glissée dans les documents mis à la concertation.

Le projet de règlement mis à disposition du public faisant apparaître un changement de règle pour la hauteur des constructions en zone UB ; Portant ainsi la hauteur maximale des constructions de 8 à 9 m à l'égout.

Dans le rapport de présentation de la modification simplifiée il n'est pas fait mention de cette évolution de règle, il s'agit d'une erreur.

Il convient donc dans le cadre de cette modification de rétablir la hauteur à 8m dans la zone UB.

## 4.2 Détail des points modifiés dans le règlement :

---

La présente modification s'organise donc en 5 axes ; l'ensemble des modifications pour chacun des axes est détaillé ci-contre, avec le détail des zones concernées et des articles impactés.

### **4.2.1. Objectif de maîtrise de la densification en zone UD suite aux dispositions de la loi ALUR :**

- **Uniquement dans la zone UD :**

#### Liste des articles concernés par la modification:

- Article 4 « Desserte et réseaux »
- Article 5 « Caractéristiques des terrains »
- Article 6 « Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques »
- Article 7 « Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Article 8 « Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
- Article 9 « Emprise au sol des constructions »
- Article 13 « Espaces libres et plantations »

#### Contenu des modifications :

##### **- Article 4 : Desserte et réseaux :**

Les dispositions suivantes sont ajoutées :

« En cas d'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement et l'emprise de leur zone d'épandage à créer, devront être implantés au minimum en recul de 5 mètres par rapport aux constructions existantes ainsi qu'aux limites de propriété.

##### **L'article 7 du règlement du SPANC qui dispose que :**

« Une distance de 5 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, conformément aux recommandations des normes applicables. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, et lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage peut être apportée, le SPANC pourra donner un avis pour ramener cette distance à 3 mètres. Lorsque la filière proposée prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, les mêmes distances seront à respecter, dans les mêmes conditions. »

Par dérogation à cet article, la distance entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, ne pourra pas être ramenée à 3 mètres.

En cas de division parcellaire, la zone d'épandage devra rester sur la parcelle mère et ne pourra pas faire l'objet d'une servitude sur la nouvelle parcelle. »

**- Article 5 : Caractéristiques des terrains**

L'article est modifié comme suit :

« En UD « stricte » non réglementées.

~~En secteurs UD1 et UD2 et ses sous-secteurs ; en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif, les terrains non raccordés par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimum de :~~  
~~En secteur UD1 et sous-secteur UD1i la superficie minimum est de 1000m<sup>2</sup>.~~  
~~En secteur UD2 et sous-secteur UD2i la superficie minimum est de 2000m<sup>2</sup>.~~  
~~Et devront respecter le règlement du SPANC (joint en annexe du PLU).~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~— aux ouvrages d'intérêts publics~~
- ~~— aux extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU à conditions :~~
  - ~~▪ que la construction initiale n'est pas consommée le COS autorisé~~
  - ~~▪ qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,~~
  - ~~▪ que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale~~
  - ~~▪ que l'extension projetée respecte le règlement du SPANC.~~

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

Pour limiter la densification des zones pavillonnaires :

Suppression de l'ensemble des dispositions et ajout de la disposition suivante :

« Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie (publique ou privée) ».

**- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

L'article est modifié comme suit :

« Par rapport aux limites séparatives latérales :

~~Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :~~

- ~~— La hauteur des constructions édifiées en limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètre hors tout et qu'en outre elle ne comporte aucune vue sur le fond voisin.~~



~~— La construction à édifier s'adosse à un bâtiment existant~~

~~Le cas échéant, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 mètres et sans être inférieure à 3 mètres.~~

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, des piscines, locaux techniques et leurs plages, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 5 mètres.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature.

Par rapport aux limites séparatives arrière :

Une distance minimale de 4-5 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

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

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

Pour limiter la densification des zones pavillonnaires : l'article est modifié comme suit :

« Les constructions à édifier pourront être implantées :

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

**Article 9: Emprise au sol des constructions :**

Pour limiter la densification des zones pavillonnaires : l'article est modifié comme suit :

~~« L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.~~

Concernant les équipements publics, l'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de l'unité foncière.

En secteur UDi:

~~Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière. »

**- Article 13 : Espaces libres et plantations :**

Des dispositions sont ajoutées :

« Les espaces libres de toute construction doivent couvrir au minimum 70% du terrain d'assiette, ce pourcentage doit rester perméable. Il intègre notamment les zones d'épandage et d'infiltration »

**4.2.2. Suppression de l'article 14 relatif aux coefficients d'occupation des sols suite à la loi ALUR :**

- **Dans les zones UA, UB, UD, UE, AU, AUe, AUa, AUeL, A et N :**

Les articles 14 relatifs aux coefficients d'occupation du sol, de l'ensemble de ces zones sont supprimés, en application de la loi ALUR.

**4.2.3. Correction d'une erreur matérielle, en zone UB relative à la hauteur des constructions :**

- **En zone UB :**

**Article 10 : Hauteur des constructions :**

La disposition suivante est modifiée comme suit, l'ensemble des dispositions reste inchangé :

« La hauteur des constructions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans son contexte bâti (constructions limitrophes sur le même alignement de la voie), en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 9 8 mètres à l'égout.

En l'absence de constructions limitrophes, la hauteur de la construction est limitée à 9 8 m à l'égout sauf en UBa. »

**4.2.4. Adaptation des règles en zone agricole, conformément au projet de ZAP :**

- **En zone Agricole :**

**Liste des articles modifiés:**

- Introduction au règlement de la zone agricole
- Article 1 « occupations et utilisations des sols interdites »
- Article 2 « occupations des sols admise sous conditions »
- Article 5 « caractéristiques des terrains »
- Article 6 « implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique »
- Article 7 « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives »
- Article 8 : « implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »
- Article 9 « emprise au sol des constructions »
- Article 10 « hauteur des constructions »
- Article 11 « aspect extérieur »
- Article 12 « stationnement des véhicules »
- Article 13 « espaces libres et plantations »

Contenu des modifications : (voir extrait du règlement de la zone agricole ci-dessous).

#### **4.2.5. Autorisation des constructions en zone naturelle :**

- **En zone Naturelle :**

Liste des articles modifiés :

- Article 2 « Occupations des sols admises sous-conditions »
- Article 9 « Emprise au sol des constructions »

Contenu des modifications :

#### **Article 2 : Occupations des sols admises sous – conditions :**

L'article est modifié comme suit :

« Seuls sont autorisés en zone N stricte:

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- ~~▪ Les piscines et les garages quant ils sont le complément d'une habitation existante à date d'approbation du PLU à condition que la construction existante ait une existence légale.~~
- ~~▪ Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en zone Ni :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux de ruissellement, ou à

réduire le risque ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.

- ~~▪ Les aménagements de terrains plein air, de sports et de loisir au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~
- Les surélévations mesurées des constructions existantes à date d'approbation du PLU sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.

Sont autorisés en secteur Nde :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements et installations autorisés. Dans ce cas, Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des panneaux photovoltaïques et à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en secteur Nt :

- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs
- ~~▪ L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite d'un accroissement de surface de 10%, et à conditions qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et forestiers et qu'elle ait une existence légale.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées en Nt2 :

- L'aménagement de terrains liés aux loisirs et à la pratique de sport plein air à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en Nr :

- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils participent à la mise en sécurité des constructions existantes et dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité

nouvelle de résidence ou d'activités économiques et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

- ~~Les annexes et piscines liées à une construction existante à date d'approbation du PLU.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. »

**Article 9 : Emprise au sol des constructions :**

L'article est modifié comme suit :

Dans le secteur Nt, pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol maximale autorisée est de ~~220 m<sup>2</sup>~~ 80m<sup>2</sup>.

**5. MODIFICATION DU REGLEMENT :**

**Chapitre II : Dispositions particulières**

## **ZONE UA – tissu central, noyau villageois**

### **Vocation de la zone :**

**La zone UA** correspond au noyau villageois dans sa forme urbaine la plus dense. Le caractère de la zone est celui d'un quartier central ancien dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et les commerces.

---

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

#### **Sont interdits en zone UA :**

Sauf dispositions prévues à l'article UA2, sont interdits :

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UA.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées

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

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

#### **Peuvent être autorisés en zone UA :**

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher hors œuvre n'excède pas 400m<sup>2</sup> par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
  - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant



- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

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

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD8n sont interdits.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

#### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères dans le réseau pluvial est interdite.

#### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

Electricité, téléphone, divers câblages

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

Déchets urbains :

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

**Article 5UA : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

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

- A l'alignement des voies publiques ou privées
- A une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité de volume avec l'une des constructions limitrophes
- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsque le linéaire de façade sur voie excède 15 mètres et que le retrait vise l'animation de la façade.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie.

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

Pour les constructions édifiées en façade sur voie et par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions à édifier pourront être implantées soit :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre (sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à la voie) dans la limite de 15 mètres de linéaire de façade créé. Dans le cas où la construction constitue une façade sur voie de + de 15mètre linéaire, une interruption de façade au moins égale à 4mètres pourra être créée.
- A 4 mètres de la limite séparative.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature

Par rapport aux limites séparatives arrière :

La profondeur des constructions à édifier est limitée à 15 mètres.

Une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

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

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 80% de l'unité foncière.

**Article 10UA : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans son contexte bâti (constructions limitrophes sur le même alignement de la voie), en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 8 mètres à l'égout.

En l'absence de constructions limitrophes, la hauteur de la construction est limitée à 8 mètres à l'égout.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

### **Article 11UA : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur 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 préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

#### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

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

#### Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

#### Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra,...), sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale. Les grillages et claustra pourront être supportés par un mur bahut.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité.

Les murs de clôture maçonnés seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

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

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

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

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changement d'affectation et ni d'augmentation de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnements exigé, le constructeur pourra :

- verser une participation au vu de la réalisation de parcs publics de stationnement en application des articles R 332-17 à 332- 24 du Code de l'urbanisme.
- Aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à conditions qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagés et de préférence plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

**Article 14UA : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS**  
**Non réglementé**

## **ZONE UB – tissu central**

### **Vocation de la zone :**

**La zone UB** correspond au tissu central équipé situé en extension directe du noyau villageois. Le caractère de la zone est celui d'un quartier central mixte dont les fonctions prédominantes sont l'habitat, les services et les commerces.

### **La zone UB** comprend :

- **un secteur UBi**, correspondant aux risques d'inondations liés au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent.
- **Un secteur UBa** inclus dans la ZAC des Vigneaux à vocation mixte, destiné à recevoir principalement de l'habitat, des commerces et services qui en sont le complément ainsi que de l'hébergement hôtelier.
- **Un secteur UBb** inclus dans la ZAC des Vigneaux à vocation d'habitat.

En ce qui concerne la ZAC des Vigneaux, la part de logement social doit être calculée à l'échelle de l'opération d'aménagement globale (ZAC) et non à l'échelle des différents permis de construire.

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

#### **Sont interdits en zone UB (tous secteurs) :**

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

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UB.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés
- Les constructions à usage industriel
- L'ouverture de carrière
- Les constructions usage d'habitation légère de loisir (HLL)
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé à l'article UB2

#### **Dans le secteur UBi.**

##### **Sont interdits :**

- Tout dépôt ou stockage de matériel et de matériau de plus de 20m<sup>2</sup> de surface au sol
- Tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau.

#### **Dans le secteur UBb :**

##### **Sont interdits :**

- Les constructions à usage de commerces et d'activités

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

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

Peuvent être autorisés en zone UB :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Sauf en UBb, les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher hors œuvre n'excède pas 400m<sup>2</sup> par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
  - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Sauf en UBb, le stationnement de caravane conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur Ubi :

- Les exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions autorisés, et qu'ils soient conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.
- Le niveau plancher des constructions autorisées devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du TN sur l'emprise de la construction).

**Article 3UB : ACCES et VOIRIE**

Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où un autre accès serait possible, les accès depuis la RD8n sont interdits.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

En secteurs UBa et UBb, les voiries devront être conformes au document graphique, joint en annexe du règlement.

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

##### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

##### Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant le raccordement au réseau d'assainissement sera raccordé au réseau public d'assainissement des eaux existant, en respectant ses caractéristiques.

L'évacuation des eaux ménagères dans le réseau pluvial est interdite.

##### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

##### Chauffage collectif :

S'il existe, les constructions pourront être alimentées par un réseau de chaleur collectif.

##### Electricité, téléphone, divers câblages

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

##### Déchets urbains :

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



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

Non réglementé

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.

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

- A l'alignement des voies (publiques comme privées)
- A une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée)

Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le retrait obéit à la sauvegarde de l'unité architecturale avec les constructions environnantes
- Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.
- Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.

Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie, sauf dans les secteurs UBa et UBb dans lesquels cette distance est portée à 5m.

Des règles d'alignement obligatoire des façades des bâtiments sont portées au document graphique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au bon fonctionnement des services publics ainsi qu'aux constructions à usages de stationnement et aux aires de jeux et de sports.

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

Pour les constructions édifiées en façade sur voie et par rapport aux limites séparatives latérales :

Les constructions à édifier pourront être implantées soit :

- En ordre continu d'une limite séparative latérale à l'autre (sur une profondeur maximum de 10 mètres par rapport à la voie) dans la limite de 15 mètres de linéaire de façade créé. Dans le cas où la construction constitue une façade sur voie de + de 15mètre linéaire, une interruption de façade au moins égale à 4 mètres pourra être créée.
- A 4 mètres de la limite séparative

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature.

Par rapport aux limites séparatives arrière :

La profondeur des constructions à édifier est limitée à 15 mètres.

Une distance minimale de 4 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi qu'aux constructions à usage de stationnement et aux aires de jeux et de sports.

Dans les secteurs UBa et UBb, les constructions peuvent être soit édifiées contre les limites séparatives soit implantées à une distance au moins égale à 3m.

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

Non réglementé

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

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60% de l'unité foncière sauf en secteur UBa où ce dernier n'est pas réglementé.

En secteur UBb, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% de l'unité foncière.

En secteur UBi :

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.

**Article 10UB : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions à édifier, assure l'harmonie du bâtiment à créer dans son contexte bâti (constructions limitrophes sur le même alignement de la voie), en étant sensiblement égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions immédiatement voisines sans pouvoir excéder une hauteur de 9 8 mètres à l'égout.

En l'absence de constructions limitrophes, la hauteur de la construction est limitée à 9 8 m à l'égout sauf en UBa.

En UBa :

La hauteur des constructions est limitée à 12m00 à l'égout. La hauteur admise est portée à 14m00 si la construction est en partie destinée à du commerce ou du service.

La hauteur des constructions destinées à recevoir un hébergement hôtelier est limitée à 14m00 à l'égout.

La hauteur des constructions destinées à recevoir un équipement d'intérêt collectif est limitée à 14m00 à l'égout.

En secteur UBa, le cahier des prescriptions architecturales, annexé à chaque cession de lot, précisera les hauteurs à respecter, dans la limite autorisée par le présent article, pour chaque bâtiment, ce qui permettra de garantir une insertion paysagère et urbaine cohérente et harmonieuse du projet tel que cela a été prévu au dossier de création et de réalisation de la ZAC des Vigneaux.

En UBb :

La hauteur des constructions est limitée à 7m00 à l'égout.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et aux équipements publics.

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

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur 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 préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

##### Saillies :

Les saillies situées sur voie ou emprise publique à plus de 3,50m au-dessus du sol sont autorisées jusqu'à 1mètre d'avancée à compter de la façade de la construction concernée.

##### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

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

##### Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les matériaux et techniques utilisés pour assurer l'isolation du bâtiment par l'extérieur sont toutefois autorisées.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

##### Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 2m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur la face donnant sur l'espace public.

Dans les secteurs UBa et UBb, le cahier des prescriptions architecturales, annexé à chaque cession de lot, précisera les types de clôtures à édifier, afin de garantir une harmonie à l'intérieur de la ZAC des Vigneaux.

Dans le secteur UBi :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement. La distance minimale entre poteaux est de 2mètres.

Tous autres types de clôture y compris les clôtures végétales sont interdits.

**Article 12UB : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

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

Pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier : 1 place par tranche entamée de 90m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

Il n'est pas imposé de places de stationnement pour les transformations des immeubles existants s'il n'y a pas de changements d'affectation et d'augmentation de surface de plancher.

En cas d'impossibilité technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places de stationnements exigé, le constructeur pourra :

- verser une participation au vu de la réalisation de parcs publics de stationnement en application des articles R 332-17 à 332- 24 du Code de l'urbanisme.

- Aménager, sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à conditions qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

En UBi :

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Pour les opérations de plus de 10 logements, il sera exigé, la création d'une aire de jeux d'enfants d'une surface au moins égale à 5m<sup>2</sup> par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher créée, sauf dans les secteurs UBa et UBb.

**~~Article 14UB : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~**

~~Sans objet.~~

**ZONE UD – tissu urbain périphérique à densité réduite**

Vocation de la zone :

La zone UD correspond aux zones pavillonnaires périphériques caractérisées par une densité urbaine réduite. Le caractère principal de la zone est celui d'un quartier d'habitation accompagné des services et commerces qui en sont le complément habituel.

La zone UD comprend **deux secteurs UD1 et UD2** à trame parcellaire différenciée.

**Les secteurs UD1 et UD2 comprennent les sous-secteurs UD1i et UD2i**, correspondant aux risques d'inondations liés au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles, dans lequel des prescriptions particulières s'appliquent.

---

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

Sont interdits en zone UD et ses secteurs :

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

- Les installations classées à l'exception de celles visées à l'article 2UD.
- Les dépôts de déchets ou de matériels et matériaux même ceux non compris parmi les établissements classés

- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées

Dans le secteur UD1i et UD2i.

Sont interdits :

- Tout dépôt ou stockage de matériel et de matériau de plus de 20m<sup>2</sup> de surface au sol
- Tout stockage de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau.

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

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

Sont autorisés en zone UD et ses secteurs sous conditions:

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les commerces dès lors que leurs surfaces de plancher n'excède pas 400m<sup>2</sup> par établissement commercial distinct.
- Les installations classées à condition :
  - Qu'elles soient liées à l'activité de vie quotidienne du quartier quels que soient les régimes auxquels ils sont soumis
  - Qu'elles soient compatibles avec le milieu environnant, notamment par leur volume et leur aspect extérieur
  - Qu'elles n'occasionnent aucune gêne ni nuisance au milieu environnant
- Le stationnement des caravanes conformément à l'article R111-40 du Code de l'urbanisme est autorisé : *dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.*

En secteur UD1i et UD2i peuvent être autorisés :

- Les exhaussements de sols à conditions qu'ils soient strictement limités à l'emprise des constructions autorisés, et qu'ils soient conçu pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Le niveau plancher des constructions autorisées devra être réalisé à 1 mètre au dessus du terrain naturel (par rapport au point le plus haut du TN sur l'emprise de la construction).

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

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne dispose d'une servitude de passage suffisante ménagée sur un fond voisin, en application des articles 682 et suivants du Code civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

Pour les parcelles situées le long de la RD8n les accès sont limités au strict nécessaire dans la limite de 1 accès par unité foncière. Dans le cas où deux accès seraient possibles, les accès depuis la RD8n sont interdits.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

En secteurs UD1 et UD2 et sous-secteurs UD1i et UD2i, les forages et puits particuliers sont interdits.

#### Eaux usées

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

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et à l'aptitude des sols, pourra être admis. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC

(Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

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

En cas d'assainissement autonome, les dispositifs d'assainissement et l'emprise de leur zone d'épandage à créer, devront être implantés au minimum en recul de 5 mètres par rapport aux constructions existantes ainsi qu'aux limites de propriété.

L'article 7 du SPANC qui dispose que :

*« Une distance de 5 mètres devra être réservée entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, conformément aux recommandations des normes applicables. En cas d'impossibilité de respect de cette distance, et lorsque l'assurance de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage peut être apportée, le SPANC pourra donner un avis pour ramener cette distance à 3 mètres. Lorsque la filière proposée prévoit la création d'un dispositif d'infiltration des eaux usées traitées dans le sol juxtaposé, les mêmes distances seront à respecter, dans les mêmes conditions. »*

Par dérogation à cet article, la distance entre l'installation d'assainissement non collectif et chaque limite de la propriété d'implantation, ne pourra pas être ramenée à 3 mètres.

En cas de division parcellaire, la zone d'épandage devra rester sur la parcelle mère et ne pourra pas faire l'objet d'une servitude sur la nouvelle parcelle.

#### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

#### Electricité, téléphone, divers câblages

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

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

En UD « stricte » non réglementées.

~~secteurs UD1 et UD2 et ses sous-secteurs ; en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif, les terrains non raccordés par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimum de :~~

~~En secteur UD1 et sous secteur UD1i la superficie minimum est de 1000m<sup>2</sup>.~~



~~En secteur UD2 et sous secteur UD2i la superficie minimum est de 2000m<sup>2</sup>.  
Et devront respecter le règlement du SPANC (joint en annexe du PLU).~~

~~Ces dispositions ne s'appliquent pas :~~

- ~~— aux ouvrages d'intérêts publics~~
- ~~— aux extensions des constructions existantes à date d'approbation du PLU à conditions :~~
  - ~~▪ que la construction initiale n'est pas consommée le COS autorisé~~
  - ~~▪ qu'il n'y ait pas de changement de destination ni augmentation du nombre de logements,~~
  - ~~▪ que la construction initiale ait plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher et une existence légale~~
  - ~~▪ que l'extension projetée respecte le règlement du SPANC.~~

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

~~Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques figurées aux documents graphiques.~~

~~En l'absence d'indication au plan, les constructions peuvent être à une distance de 3 mètres par rapport à l'emprise de voie (publique ou privée).~~

~~Toutefois des implantations différentes sont autorisées dans les cas suivants :~~

- ~~— Lorsque le retrait se justifie par la création d'un aménagement paysager ou autre aménagement visant le confort d'utilisation et l'aisance d'accès.~~
- ~~— Lorsqu'un retrait plus important est nécessaire pour conserver un élément paysager ou patrimonial remarquable.~~

~~Les portails et accès devront être aménagés à une distance minimale de 3m par rapport à l'emprise de la voie.~~

~~Les constructions doivent être implantées à une distance de 5 mètres par rapport à l'emprise de la voie (publique ou privée).~~

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

Par rapport aux limites séparatives latérales :

~~Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives lorsque :~~

- ~~— La hauteur des constructions édifiées en limite n'excède pas 4 mètres à l'égout du toit et 5 mètres hors tout et qu'en outre elle ne comporte aucune vue sur le fond voisin.~~
- ~~— La construction à édifier s'adosse à un bâtiment existant~~

~~Le cas échéant, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre les deux points diminuée de 3 mètres et sans être inférieure à 3 mètres.~~

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment, des piscines, locaux techniques et leurs plages, au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être égale à 5 mètres.

Des règles implantations différentes seront admises si elles sont justifiées par la sauvegarde d'un élément du patrimoine naturel ou bâti protégé au titre du présent PLU; ou par le maintien d'une servitude existante de toute nature

Par rapport aux limites séparatives arrière :

Une distance minimale de 4,5 mètres par rapport à la limite séparative arrière devra être observée.

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

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

Les constructions à édifier pourront être implantées :

- ~~— Jointivement à une construction existante~~
- A 4,5 mètres l'une de l'autre

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

~~L'emprise au sol des constructions est limitée à 25% de l'unité foncière.~~

En secteur UDi:

~~Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux.~~

L'emprise au sol des constructions est limitée à 10% de l'unité foncière.

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

La hauteur des constructions mesurée à partir du terrain naturel est limitée à 7 m à l'égout et 10 mètres hors tout.

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout et 5 mètres au faitage dans une bande de 3 mètres prises à partir des limites séparatives.

Nonobstant, lorsqu'il existe une construction, en mitoyenneté sur la parcelle voisine, cette hauteur pourra être dépassée au droit de la construction existante sans toutefois la dépasser.

Les règles ci-dessus ne sont pas applicables aux équipements ponctuels de superstructure et équipements publics.

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

Les constructions à édifier, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur ou leur aspect extérieur 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 préservation des perspectives monumentales ou remarquables.

#### Toiture :

Les toitures doivent être en tuiles avec une pente de toit maximale de 33%. Toutefois, les toitures d'un autre type présentant un intérêt architectural ou technique, peuvent être autorisées.

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

#### Façades :

Les faux matériaux tels que faux bois, fausses briques, fausses pierres ainsi que l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts sont interdits.

Les caissons de volets roulants en saillie en façade sont interdits.

Les appareils de climatisation, les antennes et paraboles sont interdits en applique sur les murs. Les appareils encastrés peuvent être admis.

#### Clôtures :

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur est limitée à 1.80m.

Les clôtures pourront être :

- ajourées (grillage, claustra...), sans dépasser 1.80m de hauteur par rapport au terrain naturel et ne peuvent, en aucun cas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale.
- pleines sans dépasser 1.80 m de hauteur par rapport au terrain naturel et devront, pour les clôtures sur voie, être réalisées avec un traitement architectural de qualité (habillage, arase, niche, ou tout élément rythmant le linéaire du mur).

Les murs de clôture maçonnée seront obligatoirement enduits sur les 2 faces.

Dans les secteurs UD1i et UD2i :

Les clôtures seront constituées d'un grillage à larges mailles (espacement minimum des fils verticaux de 150mm) sans aucun mur bahut de soubassement. La distance minimale entre poteaux est de 2mètres.

Tous autres types de clôture y compris les clôtures végétales sont interdits.

**Article 12 UD : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Les zones de manœuvre doivent être indépendantes des voies publiques.

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

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

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

Pour les constructions non prévues le nombre de places de stationnement à créer sera déterminé en fonction des besoins de la construction.

En UD1i et UD2i :

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés, y compris les espaces dédiés au stationnement à ciel ouvert à hauteur de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

Ils doivent couvrir au minimum 70% du terrain d'assiette, ce pourcentage doit rester perméable.

~~**Article 14 UD : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS**~~

~~Le C.O.S. applicable est fixé à :~~

~~— 0.18 en UD, UD1 et UD1i dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

~~— 0.09 en secteurs UD2 et UD2i dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés.~~

~~Les constructions affectées au stationnement sont limitées à 50m<sup>2</sup>.~~

~~Le C.O.S. n'est pas réglementé pour les équipements publics et les équipements d'infrastructure.~~

## **ZONE UE – Zone urbaine à vocation économique**

### **Vocation de la zone :**

**La zone UE** correspond aux zones économiques existantes en zone urbaine. Cette zone est dédiée aux activités économiques, commerciales, hôtelières et tertiaires de la Commune.

---

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

#### **Sont interdits en Zone UE :**

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

- Les constructions à usage d'habitation
- L'ouverture de carrière
- Les parcs d'attraction
- Le camping ou le caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées sauf cas autorisé en 2 UE.
- Les élevages d'animaux relevant de la législation sur les établissements classés.
- Tout dépôt ou stockage de matériel et matériaux à ciel ouvert.

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

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

#### **Sont autorisés sous conditions en zone UE :**

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

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

#### Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficulté ou danger pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur la voie qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, est interdit.

#### Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions qui y sont édifiées.

Les caractéristiques de voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, ainsi que de la protection civile.

Toute voirie en impasse doit être aménagée pour assurer le retournement aisé des véhicules, y compris les engins de la défense contre l'incendie.

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

#### Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public de distribution d'eau potable.

#### Eaux usées

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

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis. Un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposé auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3).

Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

Dès la mise en service d'un réseau d'assainissement public dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire.

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

#### Eaux pluviales

Les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux de pluie vers les ouvrages publics récepteurs.

L'utilisation des eaux pluviales pour l'alimentation des sanitaires et/ou des machines à laver est autorisée sous réserve de la création d'un ouvrage d'alimentation dissocié de l'alimentation en eau potable de la construction ou installation.

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

#### Eaux résiduelles industrielles

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

#### Electricité, téléphone, divers câblages

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

#### Déchets urbains :

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

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

Non réglementé.

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

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

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

- A une distance de 6 mètres de l'emprise des voies départementales.
- A une distance de 5 mètres des autres voies.

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

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

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

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

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

Les constructions à édifier pourront être implantées :



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

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

En zone UE, l'emprise au sol maximale autorisée en zone est de 50% de la parcelle.

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

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 8 mètres hors tout.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages de services publics
- aux équipements collectifs

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

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

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

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

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

Pour les constructions à usage d'habitation : 1 place par tranche entamée de 70m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place par tranche entamée de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher. Aux espaces dédiés au stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires en fonction de l'activité des établissements.

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

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

Pour les constructions à usage industriel : 1 place par tranche entamée de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées en espaces verts plantés. En cas de nécessité de suppression, liée au projet constructif, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

Il sera exigé en zone UE l'aménagement d'au moins 10% de la parcelle en espaces verts.  
Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées à raison de 1 arbre haute tige pour 2 places de stationnement.

~~Article 14 UE : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé.~~

~~Article 15 UE : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.~~

~~Sans objet.~~

## ZONE A – Zones agricoles

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

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

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

Elle comprend :

- **un secteur A** autorisant les constructions, installations sous réserve qu'elles soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole.
- **un secteur Ai** inconstructible, soumis au risque inondation lié au ruissellement pluvial urbain.
- **Un secteur Aa** à constructibilité restreinte.

---

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

~~Sont interdits en zone A :~~

~~Toutes constructions, installations ou aménagements n'étant pas directement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles.~~

~~Sont interdits en secteur Ai :~~

~~Toutes constructions, installations ou aménagement non autorisés à l'article A2.~~

~~Sont interdits en secteur Aa :~~

~~Les constructions installations ou aménagements non autorisés à l'article A2~~

Sont interdits en secteur A, Ai, et Aa toutes construction, installations ou aménagements, occupation et utilisation du sol non autorisés à l'article A2.

~~Interdiction des changements de destination.~~

Les changements de destination sont interdits en secteur A, Ai et Aa.

## Article 2A : OCCUPATIONS DES SOLS ADMISE SOUS CONDITIONS

Sont autorisés en ~~zone A « stricte »~~ secteur A :

Les constructions ~~et~~, installations ~~et aménagements sous réserve qu'elles soient~~ strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole suyvants :

Dans ce cas, des conditions particulières doivent être respectées pour les constructions suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.50m de haut. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole (telles que les bâtiments destinés à l'abri des récoltes, des animaux et du matériel agricole ; ~~les locaux destinés à la transformation et/ou au conditionnement de la production issue de l'exploitation) ; les installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri...~~), sous réserve qu'elles soient ~~attenantes à proximité immédiate des~~ aux constructions existantes (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité). ~~A défaut de constructions existantes, elles devront respecter les règles d'implantation énoncées dans le présent règlement.~~
- ~~Les serres et les tunnels de production implantés à proximité immédiate des constructions existantes~~
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires à ~~la vie de~~ l'exploitation agricole et leurs annexes, à condition :
  - ~~Qu'en cas d'absence de construction existante, elles soient implantées au plus proche des limites séparatives~~
  - que la surface de plancher ~~de l'ensemble ne dépasse pas 140 m<sup>2</sup> 80m<sup>2</sup>~~
  - qu'en cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, elles ~~soient réalisées à proximité directe de ceux-ci (sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité)~~ soient implantées de manière attenante à ceux – ci.

- Que l'activité agricole nécessite la présence permanente de l'exploitant agricole. En outre, l'activité agricole doit être implantée et en fonctionnement depuis 3 ans. L'exploitant devra justifier qu'il s'agit de son activité principale sur la commune de Cuges-les-Pins.
- ~~▪ Les piscines lorsqu'elles sont liées à une construction d'habitation existante à date d'approbation du PLU.~~
- L'extension de constructions existantes ~~à usage d'habitation~~ nécessaires à l'exploitation agricole, à vocation d'habitation : ~~à condition qu'elle soit rendue nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole ;~~ à condition :
  - ~~— que la surface de plancher ne dépasse pas 140 m<sup>2</sup>~~
  - Qu'elle se limite à 30% de la surface de la construction à usage d'habitation existante
  - Que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 80m<sup>2</sup>.
- Les locaux destinés à la vente directe des produits de l'exploitation dans la limite de ~~100m<sup>2</sup>~~ 30m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L 525-1 du Code Rural et de la pêche maritime.
- ~~▪ Les bâtiments de traitement et de commercialisation des produits agricoles quant ils sont réalisés dans le cadre d'une organisation agricole de forme collective (coopérative, S.I.C.A.,....)~~
- ~~▪ les équipements d'accueil touristique (gîtes ruraux, camping à la ferme, ferme pédagogique...) à conditions :~~
  - ~~— qu'ils constituent une activité annexe à l'activité agricole~~
  - ~~— qu'ils soient réalisés sur l'unité foncière supportant la résidence principale de l'agriculteur~~
  - ~~— que la Surface de plancher ne dépasse pas 140 m<sup>2</sup>~~
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont limitativement autorisés en Ai :

- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils participent à l'amélioration du drainage des terres ou qu'ils soient nécessaires à la mise en culture. ~~Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains~~

~~seront limités au strict nécessaire.~~ Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont limitativement autorisés en secteur Aa :

- Les affouillements et exhaussements du sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la construction des bâtiments autorisés, à l'aménagement des dispositifs techniques induits par ces constructions, à l'exécution des travaux autorisés. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction seront limités au strict nécessaire et dans la limite de 1.50m de haut. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les constructions techniques et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition que leur localisation géographique dans la zone soit rendue nécessaire par leur fonctionnement et que cette même localisation soit compatible avec l'exercice de l'activité agricole sur l'unité foncière d'implantation et que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'extension de constructions existantes ~~à usage d'habitation, à condition qu'elle soit rendu nécessaire par le fonctionnement de l'exploitation ou par la nécessité de maintenir sur place l'exploitant agricole~~ nécessaires à l'exploitation agricole, à vocation d'habitation ; à condition :
  - ~~— que la surface de plancher ne dépasse pas 140 m<sup>2</sup>~~
  - Qu'elle se limite à 30% de la surface de la construction à usage d'habitation existante
  - Que la surface de plancher totale (existant + extension) ne dépasse pas 80m<sup>2</sup>.
  - Qu'en outre aucun logement nouveau ne soit créé

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

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

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

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

L'accès direct sur la RD8n est interdit sauf impossibilité d'accéder en un autre endroit de la propriété ou d'aménager un accès indirect par une voie latérale.

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

#### Eau potable :

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

Les constructions liées à l'élevage doivent être, à minima, desservies par un réseau d'eau brute, un forage ou captage réalisé conformément aux normes en vigueur.

#### Eaux usées

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

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Dans ce cas, un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Ce dossier comportera notamment une étude de sol à la parcelle permettant de définir le dispositif le mieux adapté à la taille de l'habitation et aux contraintes de terrain. Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

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

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

### Eaux pluviales

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

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

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

### Electricité, téléphone, divers câblages

Dès que possible, et sauf impossibilité technique les branchements seront réalisés en souterrain.

## **~~Article A5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS~~**

### ~~En zone A :~~

~~Pour les logements, en raison des contraintes liées à l'assainissement non collectif les terrains non desservis ou reconnus difficilement raccordables par le réseau public d'assainissement collectif doivent avoir une superficie minimale de 1500m<sup>2</sup>, doivent respecter le règlement du SPANC (joint en annexe du PLU) et être compatible avec les dispositions prévues à l'article A4.~~

### ~~Pour les activités :~~

~~La taille minimum de terrain devra être compatible avec les prescriptions prévues dans l'article A4.~~



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

~~Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au document graphique. En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées en limite séparative, à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie~~

- A défaut de constructions existantes sur la parcelle voisine, toute construction doit s'implanter à une distance maximale de 3 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

### Illustration :



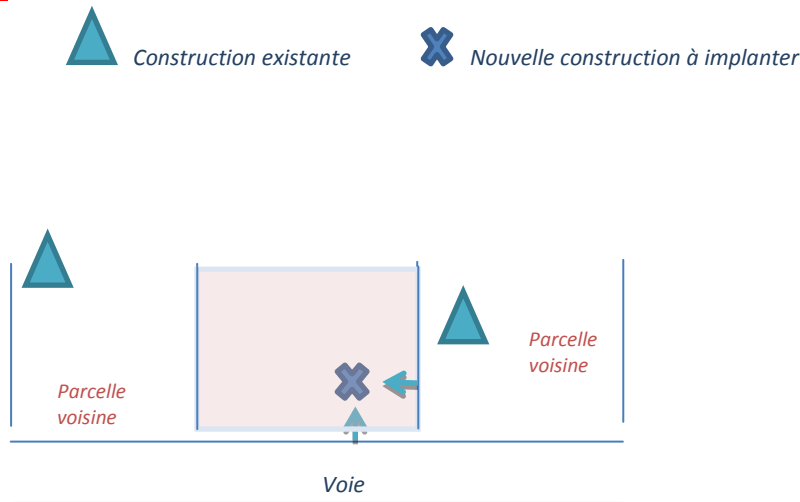
## Article 7A : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

~~La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4m.~~

- Toute construction doit être implantée à une distance maximale de 3 mètres par rapport à deux limites séparatives.

- Dans le cas d'une construction existante sur une parcelle voisine, toute construction doit être implantée à une distance maximale de 3 mètres de la limite séparative de la parcelle accueillant la construction. Dans le cas où plusieurs parcelles voisines accueilleraient des constructions existantes, la nouvelle construction devra être implantée à une distance maximale de 3 mètres par rapport à la limite séparative de la parcelle voisine accueillant la construction la plus proche :

Illustration :



Implantation à 3 mètres maxi (de la voie et de la limite parcellaire)

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

En cas d'existence de bâtiments sur l'exploitation, les constructions nouvelles doivent être réalisées ~~en continuité de manière attenante de~~ à ceux-ci ~~(sauf en cas d'impératif sanitaire, technique ou de sécurité).~~

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

~~En zone A- secteur A : pour les habitations liées à l'exploitation, l'emprise au sol maximale admise est de 200m<sup>2</sup>.~~

~~L'emprise au sol est non réglementée pour les bâtiments d'exploitations agricoles.~~

L'emprise au sol admise est de :

- 80m<sup>2</sup> pour les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole
- 300m<sup>2</sup> pour les constructions à caractère fonctionnel destinées à l'exploitation agricole
- Pas d'emprise au sol maximale pour les serres et les tunnels de production

**Article 10A : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- 8 m ~~7,50 m~~ à l'égout du toit ~~et 10 m hors tout~~ pour l'habitation
- 10 m ~~de hauteur totale~~ hors tout pour les autres constructions

Cette disposition ne s'applique pas :

- ~~— aux bâtiments d'exploitations possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.~~
- ~~— aux ouvrages de services publics~~
- Aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

#### **Article 11A : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels

Volume : Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole devront dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Façade : ~~les ensembles bâtis quels que soient leurs usages devront recevoir un traitement homogène et harmonieux.~~ Les constructions à usage d'habitation et d'exploitation doivent être obligatoirement en maçonnerie enduite ou en bardage métal ou bois, le tout dans des tons provençaux traditionnels.

Matériaux : Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques...) sont interdits.

Toitures : la couverture des constructions à usage d'habitation sera réalisée : en tuile rondes, romanes ou similaires de ton ocre. La pente maximale autorisée est de 30%.

~~Les toitures terrasse ne sont pas autorisées.~~

Les Panneaux photovoltaïques et les panneaux de production d'eau chaude solaire sont autorisés à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction (en toiture, sur pergola...), les dispositifs au sol sont interdits.

~~Toutefois, conformément aux prescriptions du SCOT applicable sur le territoire, les constructions ne peuvent avoir comme but de n'être qu'un support aux ouvrages de production d'électricité ou de chaleur à partir de l'énergie solaire.~~

Ouvertures :

Concernant les bâtiments d'exploitation uniquement :

Les ouvertures sont limitées à une par façade, incluant l'entrée.

L'ouverture d'entrée devra être adaptée aux nécessités de passage des véhicules d'exploitation.

Les ouvertures en toit sont interdites. Seules les ouvertures techniques seront autorisées.

Les fenêtres ne devront pas dépasser une surface de 2m<sup>2</sup>.

Clôture : Les clôtures tant en alignement que sur les limites séparatives seront constituées d'au maximum 3 fils horizontaux ~~exclusivement~~ ou de clôtures grillagées sans partie maçonnée visible ou de haies vives d'essences locales. Les haies monospécifiques de conifères sont interdites.

En secteur Ai :

Clôture : les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils horizontaux espacés d'au moins 50 centimètres avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

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

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

Ces emplacements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel. Leur revêtement ne doit pas être imperméable.

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

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

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

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

En dehors des constructions, l'imperméabilité des sols est interdite.

#### ~~Article A14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé~~

## **ZONE N – Zones naturelles et forestières**

**Vocation générale de la zone :** la zone N est une zone naturelle et forestière dont la protection et le maintien à l'état naturel doivent être assurés.

Les équipements sportifs qui génèrent des nuisances sonores non compatibles avec la vocation de la zone sont interdits.

Il s'agit, conformément à l'article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

**Les zones N identifiées au plan de zonage constituent des zones de protection stricte.**

**La zone N comprend les secteurs suivants :**

- **Secteur Ni** : soumis au risque inondation lié au ruissellement pluvial urbain et aux crues torrentielles. Le secteur Ni est réputé inconstructible.
- **Secteur Nr** : soumis aux risques d'éboulement rocheux.
- **Secteur Nde** correspondant à une zone destinée à la production d'énergie photovoltaïque
- **Secteurs Nt et Nt2** correspondant aux zones de loisir plein air.

**La zone N et ses secteurs** sont également couverts en partie par :

- Le site inscrit correspondant au versant sud du massif de la sainte Baume, arrêté du 18 janvier 1971
- Le parc Naturel régional de la Sainte Baume (en cours de création)

---

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

**Sont interdits :**

Toutes constructions, installations ou aménagements non autorisés à l'article N2.

Toute construction en bordure de thalwegs est interdite. La marge de recul par rapport à l'axe d'écoulement est de 10m pour les constructions et de 4 mètres pour les clôtures.

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

**Seuls sont autorisés en zone N stricte:**

- Les affouillements et exhaussements de sol dans la mesure où ils sont liés à la (re)mise en culture des terres.

- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien et à la sauvegarde des espaces naturels et des exploitations ainsi que l'extension des équipements publics existants, à conditions qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activité économique.
- ~~▪ Les piscines et les garages quant ils sont le complément d'une habitation existante à date d'approbation du PLU à condition que la construction existante ait une existence légale.~~
- ~~▪ Les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~
- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en zone Ni :

- Les travaux d'entretien et de gestion normaux des biens et activités existants à date d'approbation du PLU.
- Les constructions nécessaires au service public et les constructions et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires à la gestion, à la mise en valeur des espaces naturels ou à améliorer l'écoulement et le stockage des eaux de ruissellement, ou à réduire le risque ou que leurs localisations géographiques dans la zone soient imposées par leurs fonctionnements.
- ~~▪ Les aménagements de terrains plein air, de sports et de loisir au niveau du sol naturel à l'exclusion de toute construction.~~
- Les surélévations mesurées des constructions existantes à date d'approbation du PLU sans augmentation de l'emprise au sol et sans création de logement supplémentaire.

Sont autorisés en secteur Nde :

- Les affouillements et exhaussement de sol à condition qu'ils soient nécessaires aux aménagements et installations autorisés. Dans ce cas, Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- Les infrastructures et ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des panneaux photovoltaïques et à leur fonctionnement
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en secteur Nt :

- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs
- ~~L'extension des constructions existantes à date d'approbation du PLU, dans la limite d'un accroissement de surface de 10%, et à conditions qu'elle ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et forestiers et qu'elle ait une existence légale.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisées en Nt2 :

- L'aménagement de terrains liés aux loisirs et à la pratique de sport plein air à condition qu'ils n'occasionnent pas de nuisances sonores pour le voisinage.
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Sont autorisés en Nr :

- Les affouillements et exhaussements du sol à conditions qu'ils participent à la mise en sécurité des constructions existantes et dans la limite de 1.50m de haut.
- Les constructions et installations strictement nécessaires à l'entretien des exploitations et domaines à condition qu'elles n'entraînent aucune possibilité nouvelle de résidence ou d'activités économiques et dans la limite de 50m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- ~~Les annexes et piscines liées à une construction existante à date d'approbation du PLU.~~
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

**Article 3N : ACCES et VOIRIE**

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

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

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

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

##### Eau potable :

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

En cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau public et à titre exceptionnel un forage ou captage privé pourra être autorisé après instruction.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, le raccordement de l'ensemble des constructions et locaux à celui-ci est obligatoire dès sa mise en service.

En secteur Nt, toute occupation du sol ou installation nouvelle, requérant une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public.

##### Eaux usées

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

Dans les secteurs non desservis ou pour les terrains reconnus difficilement raccordables au réseau public d'assainissement collectif, un système d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur pourra être autorisé. Dans ce cas, un dossier de demande d'installation d'assainissement non collectif devra être déposée auprès du SPANC (Service Public d'Assainissement Non Collectif) dont le règlement est joint en annexe du PLU (annexe 5.3). Les constructions ne seront autorisées que sous réserve d'une acceptation du SPANC.

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

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

##### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées.

##### Electricité, téléphone, divers câblages

Dès que possible, et sauf impossibilité technique les branchements seront réalisés en souterrain.

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

Sans objet



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

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

En l'absence d'indication au plan, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise de la voie (privée comme publique).

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

La distance horizontale de tout point des bâtiments à édifier au point le plus proche de la limite séparative, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4m.

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

Sans objet

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

Dans le secteur Nt, pour les constructions à usage d'habitation l'emprise au sol maximale autorisée est de ~~220 m<sup>2</sup>~~ 80m<sup>2</sup>

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

La hauteur des constructions est limitée :

Pour les constructions à usage d'habitation à 7 mètres à l'égout

Pour les autres constructions à 10 mètres hors tout.

Dans le secteur Nde : toutes les installations et ouvrages techniques ne doivent pas dépasser 5mètres de hauteur (hors tout).

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de service public.

### **Article 11N : ASPECT EXTERIEUR**

L'aspect extérieur des constructions à édifier ou à modifier ne devra pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, sites et paysages naturels

Volume : Les constructions devront dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

Façade : les ensembles bâtis quels que soient leurs usages devront recevoir un traitement homogène et harmonieux.

Matériaux : Les imitations de matériaux (faux bois, fausses briques...) sont interdits.

Toitures : la couverture des constructions à usage d'habitation sera réalisée : en tuile. La pente maximale autorisée est de 30%.

Les toitures terrasse sont autorisées.

Les Panneaux photovoltaïques et les panneaux de production d'eau chaude solaire sont autorisés à condition qu'ils soient architecturalement intégrés à la construction (en toiture, sur pergola...), les dispositifs au sol sont interdits.

Clôture : Les clôtures tant en alignement que sur les limites séparatives seront constituées exclusivement de clôtures grillagées sans partie maçonnée visible ou de haies vives d'essences locales .

En secteur Ni :

Clôture : les clôtures doivent être constituées d'au maximum 3 fils horizontaux espacés d'au moins 50 centimètres avec poteaux distants d'au moins 2 mètres de manière à permettre le libre écoulement des eaux.

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

Le stationnement des véhicules et engins doit être prévu 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.

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

La végétation existante en périphérie des parcelles devra être maintenue si elle est d'essence locale.

En cas de nécessité de suppression, liée à un projet constructif autorisé, des mesures compensatoires équivalentes devront être prises, avec des essences locales.

#### ~~Article N14 : COEFFICIENT d'OCCUPATION DES SOLS~~

~~Non réglementé~~