

# PLAN LOCAL D'URBANISME ROGNAC

---

## Modification simplifiée n°4

### Pièce 2 - Règlement

---

PLU approuvé	Par délibération du Conseil municipal le	30/06/2017
Modification simplifiée n° 1 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	20/06/2019
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	26/09/2019
Modification simplifiée n° 2 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	18/02/2021
Modification n°3 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	07/10/2021
Modification simplifiée n°4 approuvée	Par délibération du Conseil de la Métropole le	

*Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme, dans sa version antérieure à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

*Toutes les références à la partie législative du code ont toutefois été mises à jour conformément au décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015.*

# Table des matières

<b>CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>5</b>
<b>CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>43</b>
Zone UA .....	44
Zone UB .....	52
Zone UC .....	60
Zone UE.....	68
<b>CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>78</b>
Zone 1AUF2 .....	80
Zone 1AUE .....	88
Zone 2AUF2 .....	96
<b>CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>99</b>
Zone A.....	100
<b>CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>106</b>
Zone N.....	108

# CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

---

## Article 1 - Champ d'application territorial

---

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

---

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

---

Les règles générales d'urbanisme des articles R.111-1 et suivants du Code de l'urbanisme s'appliquent dans toutes les communes à l'exception des territoires dotés d'un plan local d'urbanisme (PLU). Toutefois, le PLU ne pourra se substituer au règlement national d'urbanisme dans ses articles dits "d'ordre public" qui sont :

Article R.111-2 :

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

Article R.111-4 :

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

Article R.111-15 :

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

Article R.111-21 :

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

Sont et demeurent applicables à l'ensemble du territoire concerné, sans que cette liste soit limitative :

- les dispositions relatives au sursis à statuer aux demandes d'autorisations visées à l'article L.424-1 du Code de l'urbanisme (mise à jour décret du 28 décembre 2015);
- les articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme relatifs au permis de construire, d'aménager, de démolir (mise à jour décret du 28 décembre 2015) ;
- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol annexées au présent PLU dans les conditions définies aux articles ex L151-43 (mise à jour décret du 28 décembre 2015) et R.126-1 du Code de l'Urbanisme ;
- les articles du Code de l'urbanisme et autres législations concernant le droit de préemption urbain (DPU) ainsi que les articles du Code civil concernant les règles de constructibilité ;
- les articles L.111-15 et L.111-23 (mise à jour décret du 28 décembre 2015), autorisant notamment la reconstruction à l'identique après sinistre :

« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement. »

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

---

## Article 3 - Zones de risques et de nuisances

---

L'article L.101-2 5° du Code de l'urbanisme dispose que l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants: « La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

L'article R.123-11 du Code de l'Urbanisme dispose que « les documents graphiques font, en outre, apparaître s'il y a lieu : « b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ; »

*Pour l'ensemble des risques détaillés ci-dessous, se reporter aux annexes du PLU.*

### ■ 3.1 - Les risques naturels

#### L'aléa inondation

L'étude des zones inondables de la commune est annexée au présent PLU. Elle met à jour différents niveaux d'aléa inondation sur la commune, fort et modéré, à l'origine d'une réglementation spécifique de la constructibilité dans les secteurs concernés. Les règles définies ci-dessous sont issues de cette étude, annexée au PLU. Par ailleurs, la cartographie de l'aléa inondation est reportée sur le plan de zonage réglementaire «Zonage - plan général – aléa inondation».

#### *Prescriptions relatives aux zones d'aléa fort (rouge) :*

En zone d'aléa fort, sont interdits :

- Tous les projets non indiqués dans la partie suivante « sont admis ».
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques.
- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue.
- Le changement de destination allant dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité d'usage, à l'exception des dérogations mentionnées dans la partie suivante « sont admis ».
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage, d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.

- L'implantation d'habitats légers de loisirs.
- La création ou l'aménagement de sous- sols, à l'exception des dérogations mentionnées dans la partie suivante « sont admis ».
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les remblais, sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour des opérations de réduction de la vulnérabilité).

En zone d'aléa fort :

L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet est limitée : elle doit être inférieure à 30 % de cette surface inondable, ou jusqu'à 50 % si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence hydraulique (construction sur pilotis ou vide sanitaire transparent par exemple).

Dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, etc.) le terrain support du projet à considérer est l'ensemble du périmètre constructible de l'opération.

Dans le cas d'une opération isolée le terrain support du projet à considérer est l'entité foncière.

Sous réserve du respect des règles ci-dessus, sont admis :

- Les travaux de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage ;
- La création d'annexes dans la limite de 10 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU ;
- L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles\* et des établissements stratégiques\* sous réserve que :
  - le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir).
- L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

Cette extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à la cote PHE + 20 cm) dans le cas de locaux d'hébergement disposant d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.

Si cette extension est réalisée sous la cote PHE + 20 cm, elle doit être accompagnée d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La surélévation des bâtiments existants d'hébergement s et d'activités sans création d'emprise au sol sous réserve qu'elle ne crée ni hébergement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage au niveau du plancher existant.

Par dérogation, la création d'hébergements au niveau du plancher existant (par changement de destination ou par changement d'affectation) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- La création d'ouvertures :

- au-dessus de la cote PHE +20 cm
- sous la cote PHE +20 cm sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant et, pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation (incendie par exemple). Dans ce cas, il est vivement recommandé :

- d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la vulnérabilité structurelle,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) ERP de 1ère , 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve :

- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir),
- que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction des bâtiments (à l'exception de ceux cités ci-dessus) sous réserve :

- de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage,
- que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie, sauf extension autorisée,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

Par dérogation, les aires de stationnement fermées nécessaires au bâtiment reconstruit peuvent être implantées sous la cote PHE + 20 cm, sous l'emprise de la construction uniquement, sous réserve :

- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,



- pour les aires souterraines (par dérogation):
- que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote PHE + 50 cm et qu'un diagnostic de vulnérabilité atteste de la non dangerosité de l'aménagement (notamment d'un point de vue hydraulique, afin de ne pas situer les accès au droit des axes principaux d'écoulement),
- qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- La matérialisation au sol d'emplacements de stationnement dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement urbain.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives non bâties nécessaires aux activités existantes sous réserve :
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,
  - que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-emportement.

On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectives dans des zones d'aléa plus faibles.

- La création de parkings silos, sans limite d'emprise au sol, sous réserve :
  - que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
  - qu'il n'y ait pas de volume bâti ou de remblais sous la cote PHE + 20 cm (à l'exception des éléments de structure),
  - que tous les équipements sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
  - dans les zones d'aléa fort, de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité s'attachant notamment à :
    - ✓ démontrer que le projet assure une transparence hydraulique optimale et qu'il limite autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux,
    - ✓ que les structures présentent une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage, ...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
    - ✓ que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,

- La délimitation de parcs destinés à l'élevage (dans le cadre d'activités agricoles), uniquement dans les zones d'aléa modéré. Il est alors vivement recommandé de prévoir une zone de repli pour les animaux qui soit située en dehors de la zone inondable.

- Par dérogation, sont également autorisés en zone d'aléa fort :
  - la délimitation de parcs destinés à l'élevage de volailles, sous réserve que leur superficie soit inférieure à 1 000 m<sup>2</sup>.
  - le parage temporaire des élevages pastoraux.
- La création de serres et de tunnels / bi-tunnels agricoles, uniquement dans les zones d'aléa modéré et d'aléa fort soumis à de faibles vitesses d'écoulement ( $V < 0,5$  m/s).
- La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique. A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

- La création de structures ou vertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux
- La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex: piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- Les opérations de déblais/remblais équilibrées nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité).
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer, en outre, le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque, dans un délai de 24 heures, au vu des prévisions de montée des eaux.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public. L'implantation de tribunes est autorisée sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements doivent impérativement être compensés et ne pas avoir d'impact sur l'écoulement des crues. Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des premiers planchers aménagés soit calée à la cote PHE + 20 cm. L'utilisation de ces installations à des fins d'hébergement ou de restauration, même occasionnelle, est interdite. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise\* appropriés.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages. Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum 0,20 m au-dessus de la cote PHE. En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés. Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Les premiers planchers aménagés des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE + 20 cm. Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- La création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf. l'arrêté du 22/06/2007 sur l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes.  
Ces conditions impliquent a minima que :
  - tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote PHE + 20cm).
- L'extension des déchetteries existantes (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.). A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE + 20 cm.
- L'exploitation et la création de carrières sous réserve :
  - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
  - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements (jusqu'à l'événement de référence) et à l'arrivée d'éventuels embâcles. Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des premiers planchers aménagés\* au minimum à la cote PHE + 20 cm.

### *Prescriptions relatives aux zones d'aléa modéré (bleu)*

En zone d'aléa modéré, sont interdits :

- Tous les projets non indiqués dans la partie suivante « sont admis ».
- La création d'Établissements Recevant du Public (ERP) de ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, d'établissements sensibles et d'établissements stratégiques, à l'exception des dérogations mentionnées dans la partie suivante « sont admis ».
- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue.
- La création ou l'extension d'aires de camping ou de caravanage , d'aires d'accueil des gens du voyage, de parcs résidentiels de loisirs ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes.
- L'implantation d'habitats légers de loisirs.
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des dérogations mentionnées dans la partie suivante « sont admis ».
- La création de déchetteries.

- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès ou pour des opérations de réduction de la vulnérabilité).

En zone d'aléa modéré :

L'emprise au sol de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet est limitée : elle doit être inférieure à 30 % de cette surface inondable, ou jusqu'à 50 % si cette emprise supplémentaire est conçue de telle sorte qu'elle réponde à l'objectif de transparence\* hydraulique (construction sur pilotis ou vide sanitaire transparent par exemple).

Dans le cas d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, etc.) le terrain support du projet à considérer est l'ensemble du périmètre constructible de l'opération.

Dans le cas d'une opération isolée le terrain support du projet à considérer est l'entité foncière.

Sous réserve du respect des règles ci-dessus, sont admis :

- Les travaux de mise aux normes (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens et des activités, y compris des locaux sanitaires des aires de camping caravanage et des aires d'accueil des gens du voyage.
- La création de locaux d'hébergement sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- La création de locaux d'activités ou des locaux de stockage sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation\*.

- Par exception à la partie précédente « sont interdits », et uniquement en cas d'impossibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable, la création (y compris par changement de destination) d'établissements sensibles ou stratégiques sous réserve :
  - de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité définissant notamment les mesures d'information, d'alerte et de gestion de crise à mettre en œuvre pour assurer la sécurité des occupants. En particulier, le diagnostic doit définir un plan d'évacuation vers la zone non inondable sans transit par des zones d'aléa fort.
  - que le premier plancher aménagé soit construit à PHE + 20 cm.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- La création d'annexes dans la limite de 10 m<sup>2</sup> (emprise au sol) au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent PLU.
- L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve :
  - que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
  - d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir).

- L'extension (y compris par surélévation, changement de destination ou création de surface de plancher) dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif des ERP de ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie (y compris au niveau du plancher existant), sous réserve d'une réduction globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic à établir) qui devra notamment justifier d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- L'extension (y compris par surélévation,) des locaux d'hébergement sous réserve que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'hébergement est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires, sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm ou si l'extension est nécessaire à la création d'une zone refuge.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- L'extension des locaux d'activités ou des locaux de stockage sous réserve que le 1er plancher aménagé constituant l'extension soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités ou des locaux de stockage est admise au niveau du plancher existant dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire et sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- Le changement de destination sans augmentation de la vulnérabilité d'usage au niveau du plancher existant.

- Le changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité d'usage sous réserve :

- de ne pas créer d'ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégories, d'établissements sensibles ou d'établissements stratégiques,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- Par exception à l'alinéa précédent, la création d'hébergements au niveau du plancher existant (par changement de destination ou par changement d'affectation) dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol sous réserve de disposer d'un accès depuis l'intérieur à une zone refuge située au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.

- La création d'ouvertures :

- au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
- au-dessous la cote PHE + 20 cm sous réserve d'équiper tous les ouvrants de batardeaux (hauteur maximale de 80 cm), de ne pas créer de nouvelle communication avec un sous-sol existant, et pour les zones d'aléa fort uniquement, de disposer d'un accès depuis l'intérieur à un niveau situé au-dessus de la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre autre que l'inondation (incendie par exemple). Dans ce cas, il est vivement recommandé :

- d'établir un diagnostic de vulnérabilité permettant de diminuer la vulnérabilité structurelle,
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.

- La reconstruction des Établissements Recevant du Public (ERP) de ERP de 1ère, 2ème et 3ème catégorie, des établissements sensibles et des établissements stratégiques sous réserve :

- d'une diminution globale de la vulnérabilité structurelle (diagnostic de vulnérabilité à établir),
  - que l'emprise au sol projetée à l'échelle de l'unité foncière et la capacité d'accueil ne soient pas augmentées, sauf extension autorisée,
  - que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- La reconstruction des bâtiments (à l'exception de ceux cités ci-dessus) sous réserve que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm.  
A l'occasion de ces travaux, il est nécessaire de mettre en œuvre les mesures de mitigation.
- Dans le cadre d'un bâtiment d'habitation, la création de garages fermés, dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol par logement sur l'unité foncière.  
La surélévation du plancher du garage est vivement recommandée.
- La matérialisation au sol d'emplacements de stationnement dans le cadre d'un projet de construction ou d'aménagement urbain.
- La création de parkings silos, sans limite d'emprise au sol, sous réserve :
- que le 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la cote PHE + 20 cm,
  - qu'il n'y ait pas de volume bâti sous la cote PHE + 20 cm (à l'exception des éléments de structure),
  - que tous les équipements sensibles à l'eau soient situés au-dessus de la cote PHE + 20 cm, dans les zones d'aléa fort, de la réalisation d'un diagnostic de vulnérabilité s'attachant notamment à :
    - ✓ démontrer que le projet assure une transparence hydraulique optimale et qu'il limite autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux,
    - ✓ que les structures présentent une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage, ...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
    - ✓ que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.
- La création ou l'extension d'aires de stationnement collectives sous réserve :
- que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte,
  - pour les aires non bâties, que les places de stationnement soient équipées de dispositifs anti-empotement. On recherchera toutefois des solutions alternatives en vue d'implanter les aires de stationnement collectif dans des zones d'aléa plus faibles. La surélévation du plancher des aires de stationnement fermées est vivement recommandée.
- Par dérogation, la création d'aires de stationnement collectives souterraines peut être autorisée sous réserve :
- que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote PHE + 50 cm, et, en cas d'implantation en zone d'aléa fort, qu'un diagnostic de vulnérabilité atteste de la non dangerosité de l'aménagement (notamment d'un point de vue hydraulique, afin de ne pas situer les accès au droit des axes principaux d'écoulement),
  - qu'une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats soient mis en œuvre,
  - que le site fasse l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise permettant d'organiser l'évacuation ou la fermeture d'urgence en cas d'alerte.
- La création ou modification de clôtures, à condition d'en assurer la transparence hydraulique. A titre d'exemple, sont autorisés la création de murs bahuts inférieurs à 20 cm de haut, munis d'ouvertures régulières laissant passer les écoulements et surmontés d'un grillage à larges mailles 150\*150, ou de grilles espacées d'au minimum 15 cm.

- La création de structures ouvertes (auvents, préaux, halles publiques, manèges équestres, etc.) est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75 % de leur périmètre afin de favoriser le libre écoulement des eaux.
- La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc.),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1 m<sup>2</sup>.
- Les opérations de déblais/remblais équilibrées nécessaires aux opérations autorisées (y compris réduction de vulnérabilité).
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les aménagements temporaires, démontables ou mobiles, relatifs aux activités le long des berges et à leur sécurité, ou nécessaires à l'organisation de manifestations événementielles temporaires, à l'exclusion des équipements destinés à l'hébergement ou au camping. Le site doit faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés permettant d'assurer, en outre, le démontage et le transport anticipés des installations hors zone à risque, dans un délai de 24 heures, au vu des prévisions de montée des eaux.
- Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public. L'implantation de tribunes est autorisée sous réserve qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux. Les éventuels remblais nécessaires à ces aménagements doivent impérativement être compensés et ne pas avoir d'impact sur l'écoulement des crues. Le site doit faire l'objet d'un affichage informant de l'inondabilité.
- Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...), peuvent être autorisées à condition de limiter au maximum leur impact. Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Elles doivent être conçues et réalisées de manière à limiter les dommages structurels en cas de crue : étanchéité, résistance à la pression hydraulique, stabilité des ouvrages. Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à la cote PHE + 20 cm. En ce qui concerne les réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole, leur vulnérabilité à la crue ainsi que les mesures de réduction de vulnérabilité\* adaptées seront définies de manière proportionnée en fonction des enjeux concernés. Les infrastructures publiques de transport, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement. Les premiers planchers aménagés\* des constructions doivent être implantés au-dessus de la PHE + 20 cm. Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.
- La création de stations d'épuration est interdite en zones inondables. Toutefois, en cas d'impossibilité technique, une dérogation peut être accordée si le maître d'ouvrage justifie, par un bilan des contraintes techniques, financières et environnementales, qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable ; le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement (cf. l'arrêté du 22/06/2007 sur

l'implantation des stations d'épuration en zone inondable). Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes.

Ces conditions impliquent a minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE + 20 cm,
  - tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote PHE + 20cm).
- L'extension des déchetteries existantes (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.). A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE + 20 cm.
- L'exploitation et la création de carrières sous réserve :
- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
  - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20 cm.
- Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE. Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements (jusqu'à l'événement de référence) et à l'arrivée d'éventuels embâcles. Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés au minimum à la cote PHE + 20 cm.

### Le risque feux de forêt

Le département des Bouches-du-Rhône, boisé sur 33% de son territoire et soumis à un climat méditerranéen, est particulièrement soumis au risque d'incendie de forêt. La détermination de ce risque résulte du croisement entre la cartographie de l'aléa feux de forêt à l'échelle départementale en date du 23 mai 2014 et l'exposition au risque des biens et des personnes ainsi que l'existence et de la qualité des équipements de défense contre l'incendie. La détermination du risque feux de forêt dans le cadre de l'élaboration du PLU de Rognac a permis de mettre à jour six zones devant faire l'objet d'une réglementation particulière : les zones UC, 1AU, 1AUE, 2AU, A et N. Chacune de ces zones possède un indice « F », qui implique des règles particulières d'urbanisme en fonction du niveau de risque (reproduites ci-après). La carte des zones soumises à l'aléa feux de forêt est quant à elle annexée au PLU.

### ***Dispositions des zones à indice F1 : secteur particulièrement exposé au risque***

Secteurs concernés

Ces secteurs correspondent aux espaces :

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

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



## Dispositions

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

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

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

Afin d'améliorer la défendabilité des constructions existantes, il est opportun de réserver des emplacements réservés pour élargir la voirie, créer une nouvelle voie de desserte ou une aire de retournement et poser des points d'eau incendie le cas échéant. Les conditions relatives aux équipements publics sont exposées en annexe A du PAC du 23 mai 2014 relatif au risque incendie de forêt.

De manière exceptionnelle, une zone F1p peut être définie permettant la réalisation, dans le cas d'opération d'ensemble (OAP, zone AU), de projets sous réserve que ces derniers répondent aux dispositions définies ci-dessous.

Le projet est en continuité de l'urbanisation existante et le périmètre bâti-forêt à défendre en cas d'incendie de forêt est limité. La décision d'étendre l'urbanisation dans une zone soumise à un aléa devra être justifiée notamment par le fait qu'elle ne pouvait pas se réaliser ailleurs qu'en frange du massif.

L'urbanisation nouvelle devra être dense et de forme non vulnérable (compacte) (cf. annexe D du PAC du 23 mai 2014). Les projets d'urbanisation nécessiteront d'être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

### *Dispositions des zones à indice F2 : secteur exposé au risque*

#### Secteurs concernés

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

- Zone indicée F2 en niveau d'aléa fort : La constructibilité en zone d'aléa fort doit rester limitée et résulter du constat que l'extension normale et inévitable de l'urbanisation ne peut se faire ailleurs. Seule une urbanisation dense limitant le périmètre à défendre en cas d'incendie de forêt peut être acceptable.
- Zone indicée F2 en niveau d'aléa moyen : Il s'agit des secteurs en zone déjà urbanisée où il est possible de densifier l'urbanisation existante ou d'y construire en continuité en maintenant une organisation spatiale cohérente du bâti.

## Dispositions

La décision de localisation d'un habitat doit être adaptée en fonction du risque et assurée dans des conditions techniques et économiques viables.

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

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

Dans les zones indicées F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction des ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut par la personne publique (voir annexe A du PAC du 23 mai 2014). Les bâtiments autorisés, doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 23 mai 2014.

Les constructions en lisière d'espace boisée en F2 doivent, de plus, faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie de forêt, l'annexe D du PAC du 23 mai 2014 illustre les formes urbaines vulnérables au feu de forêt.

### Le risque lié au phénomène de retrait et gonflement d'argiles

Les phénomènes de retrait-gonflement de certaines formations géologiques argileuses sont susceptibles de provoquer des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Un Plan de Prévention des Risques naturels (PPR) « retrait-gonflement » des argiles a été approuvé pour l'ensemble du territoire communal le 26 juillet 2007. Il conviendra de se reporter au document lui-même, se trouvant dans les annexes du PLU, pour disposer des périmètres opposables et des préconisations techniques, afin de rendre compatible tout projet d'aménagement ou de construction aux dispositions du PPR. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques.

### Le risque sismique

La commune de Rognac est située en zone de sismicité 3, c'est-à-dire de sismicité modérée. En application de l'article R.431-16 du Code de l'urbanisme, les dossiers joints aux demandes de permis de construire devront donc

comprendre un document établi par un contrôleur technique attestant qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte, au stade de la conception, des règles parasismiques prévues par l'article L.563-1 du Code de l'environnement.

### ▪ 3.2 - Les risques technologiques

La commune de Rognac est concernée par trois Plans de Prévention des Risques technologiques (PPRT) au titre de la réglementation SEVESO 2 :

- Un PPRT concernant l'établissement Butagaz, approuvé le 28 juin 2016 ;
- Un PPRT concernant l'établissement de la Compagnie de distribution d'hydrocarbures, prescrit le 10 novembre 2009 ;
- Un PPRT concernant l'établissement de la Compagnie Pétrochimique de Berre, de Basell polyoléfinés et de Lyondellbasell services France, prescrit le 1er août 2013.

Pour le PPRT approuvé, il conviendra de se reporter au document lui-même, se trouvant dans les annexes du PLU, pour disposer des périmètres opposables et des préconisations techniques, afin de rendre compatible tout projet d'aménagement ou de construction aux dispositions du PPR. Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. Pour les deux PPRT prescrits, leur périmètre est reporté sur le plan de zonage réglementaire «Zonage - plan général – Zones d'isolement liées aux PPRT prescrits ».

Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupation dans les zones concernées :

- dans la zone d'isolement Z1, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient, en pratique, de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes, hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement;
- dans la zone d'isolement Z2, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise.

Par ailleurs, la commune de Rognac est soumise au risque lié aux canalisations de transport de matières dangereuses. En effet, le territoire est traversé par plusieurs canalisations faisant l'objet de servitudes d'utilité publique et qui sont annexées au PLU.

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
SAINT MARTIN DE CRAU – BOUC BEL AIR	600	67.7	185	250	310
BERRE – PAS DE LANCIERS	200	46.9	30	45	65
BERRE – PAS DE LANCIERS	150	46.9	20	30	40
ALIMENTATION BERRE L'ETANG CI CABOT France	200	46.9	30	45	65
ALIMENTATION BERRE L'ETANG CI CABOT France	100	46.9	15	20	25
BRANCHEMENT CLIENT INDUSTRIEL ROGNAC CI ORTEC	80	46.9	10	15	20

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

Nom Installation Annexe	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)
ROGNAC TETE NOIRE COUP DP	35	35	35
ROGNAC CI ORTEC	35	35	35
BERRE L'ETANG CI CABOT France	35	35	35

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Les restrictions au développement de l'urbanisation à proximité des canalisations sont explicitées dans l'arrêté du 5 mars 2014 :

- dans la zone des dangers significatifs pour la vie humaine : informer le transporteur des projets de construction ou d'aménagement le plus en amont possible, afin qu'il puisse analyser l'éventuel impact de ces projets sur sa canalisation ;
- dans la zone des dangers graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public de la 1ère à la 3ème catégorie ;
- dans la zone des dangers très graves pour la vie humaine : proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes.

Des conventions de servitudes amiables sont signées à la pose des ouvrages avec les propriétaires des parcelles traversées.

Dans le cas général, est associée aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 10 mètres de largeur totale (5 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation) :

- Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTgaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages,

essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires ;

- Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle à nos ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

### 3.3 - Les zones d'exposition au bruit

En application de la loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992, le classement sonore des infrastructures de transports terrestres est défini dans les Bouches-du-Rhône par l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016. La largeur des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure est comptée à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche pour les infrastructures routières. Les bâtiments d'habitation, les établissements d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sports, ainsi que les hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique, à construire dans les secteurs affectés par le bruit, doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits de l'espace extérieur, conformément aux dispositions des articles R.571-34 et R.571-43 du Code de l'environnement :

- Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminée selon les articles 5 à 9 de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 modifié par l'arrêté du 23 juillet 2013.
- Pour les établissements d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 9 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les établissements de santé, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 7 et 8 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.
- Pour les hôtels, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 7 de l'arrêté interministériel du 25 avril 2003.

Les voies bruyantes, leur catégorie et la largeur affectée par le bruit de part et d'autre de l'axe voie sont récapitulées dans le tableau ci-après.

N°	Nom du tronçon	Origine	Fin	Catégorie	Largeur du secteur affecté
A7	A7-13	Berre	Limite commune Vitrolles	1	300 m
A7	A7-14	Rognac PK 253+935	Limite commune Velaux	1	300 m
D113	D113-11	Bld Jean Jaurès	Limite commune Vitrolles	3	100 m
D113	D113-12	Limite commune Berre l'étang	Bld Jean Jaurès	2	250 m
D20	D20-10	Limite commune Vitrolles	Entrée agglomération Rognac	2	250 m
D20	D20-7	Entrée agglomération Rognac	RD21	3	100 m
D20	D20-8	Limite commune Velaux	Sortie agglomération Rognac	3	100 m
D20	D20-9	RD21	Sortie agglomération Rognac	4	30 m
D20C	D20C-1	RD20	RD20F	3	100 m
D21	D21-1	RD55	RD113	2	250 m
D55	D55-1	Bld Gustave Courbet	Av des Fleurs	4	30 m
D55	D55-2	Av des Fleurs	Limite commune Velaux	3	100 m

La commune de Rognac est également concernée par des nuisances liées au transport aérien. En effet, une partie du territoire communal est intégrée dans le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Marseille Provence, arrêté le 4 août 2006. Ce document est annexé au PLU et il conviendra de s'y référer pour plus de détails sur les prescriptions dans les zones concernées.

---

## Article 4 - Division du territoire en zones

---

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles éventuellement subdivisées en secteurs. Chaque zone et secteur est dénommée par une ou plusieurs lettres selon la nature de l'occupation des sols qui y est admise :

- la première lettre permet d'identifier la vocation générale de la zone : U pour les zones urbaines, AU pour les zones à urbaniser, N pour les zones naturelles et A pour les zones agricoles ;
- la seconde lettre majuscule des zones permet d'identifier la vocation particulière de la zone en fonction de la nature de l'occupation du sol qui y est autorisée, par exemple « E » pour les zones à vocation économique ;
- une ou plusieurs lettres minuscules ou chiffre permettent ensuite de distinguer, au besoin, différents secteurs au sein d'une même zone.

Dans le cas où une construction est implantée à cheval sur deux zones distinctes du PLU, il y a lieu d'appliquer à chacune des parties de cette construction le règlement de la zone où elle se trouve.

### ■ 4.1 – La zone urbaine

La zone urbaine, dite zone U, à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre 2, est divisée en quatre :

- la zone UA, qui concerne le centre-ville ;
- la zone UB, divisée en deux secteurs : UBa (quartiers limitrophes du centre-ville) et UBb (secteurs de renouvellement urbain) ;
- la zone UC, divisée en deux secteurs: UCa (quartier résidentiels rattachés à la zone agglomérée) et UCbF2 (quartier résidentiels plus éloignés) ;
- la zone UE, divisée en trois secteurs : UEi (vocation industrielle), UEm (vocation mixte) et UEc (vocation commerciale) ;

### ■ 4.2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, dites zones 1AU et 2AU, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3, sont au nombre de trois :

- la zone 1AUF2, à vocation résidentielle ;
- la zone 1AUE, à vocation résidentielle et divisée en deux secteurs : 1AUEm, ou 1AUEmF1p/1AUEmF2, selon le niveau du risque incendie (vocation mixte) et 1AUEiF1p (vocation industrielle) ;
- la zone 2AUF2, qui concerne le site de la Grande Bastide ;

On utilise la zone « 1AU » lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

On utilise la zone « 2AU » lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

#### ■ 4.3 - La zone agricole

La zone agricole, dite zone A, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 4, est divisée en deux :

- une zone Ac, correspondant aux espaces agricoles « classiques » ou « communs » ;
- une zone ApF, correspondant aux espaces agricoles remarquables du littoral.

#### ■ 4.4 - La zone naturelle

La zone naturelle, dite zone N, à laquelle s'applique les dispositions du chapitre 5, est divisée en deux :

- une zone NcF1, correspondant aux espaces naturels « classiques » ou « communs » ;
- une zone Np (ou NpF, selon le niveau du risque incendie), correspondant aux espaces naturels remarquables du littoral ainsi qu'aux espaces agricoles situés en zone Natura 2000 ou zone humide et elle-même divisée en deux secteurs, Np1 (Zone littorale) et Np2 (Zone forestière).

#### ■ 4.5- Le document graphique comporte également

- les éléments remarquables du patrimoine communal, bâti, hydraulique, végétal, etc. identifiés au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer conformément à l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme ;
- les espaces boisés classés les plus significatifs au titre de la loi littoral, à conserver et protéger conformément à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général et espaces verts identifiés au titre de l'article L.151-41 1° à 3° du Code de l'urbanisme ;
- les emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements, identifié au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme ;
- un linéaire de diversité commerciale et économique identifié au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme ;
- les espaces réglementés au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme (loi « Barnier ») ;

- des alignements et reculs graphiques, en secteur UEc.

---

## Article 5 - Adaptations mineures

---

Le règlement du PLU s'applique à toute personne publique ou privée sans aucune dérogation. Seules les adaptations mineures peuvent être octroyées dans les limites de l'article L.152-3 du Code de l'urbanisme.

- 5.1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Par adaptations mineures, il faut entendre des assouplissements qui peuvent être apportés à certaines règles d'urbanisme, sans aboutir à une modification des dispositions de protection ou à un changement de type d'urbanisation et sans porter atteinte au droit des tiers.

Ces adaptations excluent donc tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

- 5.2 - Conformité aux règles

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Des dérogations peuvent être autorisées au titre de l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme.

---

## Article 6 - Constructions et installation nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif

---

Dans les secteurs où les dispositions du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les installations, ouvrages techniques et constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 16 applicables à chaque zone.

---

## Article 7 - Secteurs de mixité sociale

---

L'article L151-15 du Code de l'urbanisme prévoit : « *Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.* »

Un secteur de mixité sociale est délimité dans le cadre du PLU de Rognac, qui couvre les zones U et AU à dominante résidentielle, à l'exception des secteurs affectés par un emplacement réservé au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme. Dans ce périmètre, en cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m<sup>2</sup> d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.



## Article 8 - Éléments remarquables au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme

L'article L.151-19 du Code de l'urbanisme prévoit : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

L'article L.151-23 du Code de l'urbanisme prévoit également : « *Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Conformément aux articles L.151-19 et L.151-23, les éléments du patrimoine bâti, historique, paysager, naturel, écologique, etc. sont repérés et numérotés sur le règlement graphique. On distingue :

- les éléments remarquables du patrimoine bâti (B n°),
- les éléments remarquables du patrimoine naturel (N n°).
- les vues remarquables à préserver (V n°)

Pour chaque élément repéré et numéroté, on retrouve dans les tableaux ci-après sa localisation, sa description et la protection appliquée.

### ■ 8.1 – Les éléments remarquables du patrimoine naturel

Les éléments remarquables du patrimoine naturel ne comportent pas de construction et constituent une unité paysagère protégée, en application de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme pour leur fonction dans le paysage urbain et le cadre de vie des habitants, leur qualité esthétique ou de témoignage historique et le cas échéant, leur rôle dans le maintien des équilibres écologiques.

Pour chaque élément repéré et numéroté, le tableau suivant fixe les principes de protection appliqués.

Les arbres remarquables		
N°	Désignation	Prescriptions générales
N 1	Tilleul devant la résidence des Borys (Localisation sur terrain privé : parcelle n°72)	Surveillance de l'état sanitaire de l'arbre à effectuer.  Abattage interdit sauf risque sanitaire ou péril.
N 2	Platane boulevard de la Tête Noire	
N 3	Pin rue des quatre pins	
N 4	Pin rue des quatre pins	
N 5	Pin rue des quatre pins	
N 6	Pin rue des quatre pins	
N 7	Murier Avenue Jean Memoz (Localisation sur terrain privé : parcelle n°499)	

N 8	Chêne vert sur le giratoire entre la D20 et l'avenue des Muriers		
N 10	Cèdre sur le rond-point devant la pharmacie des Barjaquets		
N 11	Cèdre sur le rond-point devant la pharmacie des Barjaquets		
N 12	Cèdre sur le rond-point devant la pharmacie des Barjaquets		
N 13	Pin au niveau du croisement entre l'avenue des Amandier et la rue du Serpolet		
<i>Les alignements d'arbres à préserver</i>			
N°	Désignation	Prescriptions générales	
N 9	Alignement de muriers le long de l'avenue des Muriers	La structure des ensembles ou alignements boisés devra être respectée. Tout projet devra respecter les alignements remarquables par l'instauration d'un recul suffisant des projets de construction ou d'aménagement le long des linéaires concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, ne pas endommager le système racinaire, etc. Ponctuellement, des sujets peuvent être supprimés en cas de maladie ou risque de péril. Ils doivent alors être remplacés.	
<i>Les ensembles boisés à préserver</i>			
N°	Désignation	Intérêt	Prescriptions spécifiques
N 1	Ensemble boisé en bordure de la RD113	Cette pinède constitue une coupure verte entre une zone à vocation industrielle et le quartier résidentiel des Borys.	Le caractère naturel de la pinède devra être préservé. En cas d'aménagement, l'intégrité de la pinède devra être préservée en conservant le maximum de la végétation existante. Les masses boisées en limite du quartier des Borys devront également être préservées. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien du boisement est autorisé.
N 2	Square des Borys –Bld de la Plage	Cette pinède constitue une zone de respiration et de récréation ainsi qu'un espace de nature conséquent pour les riverains du quartier résidentiel des Borys.	Le caractère paysager du site devra être préservé. En cas d'aménagement, l'intégrité de la pinède devra être préservée en conservant le maximum de la végétation existante. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien des arbres, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.
N 3	Square Mitterrand – Av. Charles de Gaulle	Le square Mitterrand est une zone de passage en bordure de la voie ferrée et de la voie rapide.	Le caractère paysager du site devra être préservé. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien des arbres, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.

N 4	Ensemble boisé- Rue des Tulipes	Situé en périphérie du quartier des Frégates et le long de l'autoroute, cet ensemble boisé, quotidiennement fréquenté par les habitants du quartier, sert également d'écran acoustique pour atténuer les nuisances sonores.	En cas d'aménagement, l'intégrité de la pinède devra être préservée en conservant le maximum de la végétation existante. Les cheminements existants devront être préservés. L'entretien du boisement, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.
N 5	Ensemble boisé du quartier des Frégates – Rue des Mimosas	Cette pinède s'inscrit dans un secteur d'habitat dense. Elle constitue également le point de départ de plusieurs cheminements périphériques à la zone urbaine. Ce site offre de multiples points de vue sur le reste de la commune.	Les masses boisées en bordure de l'école Romain Rolland et les zones boisées les plus proches des habitations devront être préservées. En cas d'aménagement, l'intégrité de la pinède devra être préservée en conservant le maximum de la végétation existante. Les liaisons avec le chemin de la grande Carraire devront être maintenues. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien du boisement, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.
N 6	Pinède – Av. des Morilles	Situé au cœur du quartier des Barjaquets, cette pinède offre un espace de respiration dans un quartier qui s'est progressivement densifié.	Le caractère naturel de la pinède devra être préservé. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien du boisement, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.
N 7	Parc du Souléou- Av. des Muriers	Situé à l'extrémité nord du quartier des Barjaquets, le parc du Souléou offre un point de départ vers un cheminement périphérique au quartier. Le parc du Souléou est aujourd'hui une zone de récréation.	En l'absence de projet paysager dûment explicité, tout aménagement devra préserver la végétation existante. Les liaisons avec le chemin rural des Barjaquets devront être maintenues. En cas de présence d'arbres remarquables, un périmètre correspondant à la taille du houppier autour des arbres concernés, suffisant pour leur pérennité et leur développement, devra être respecté. L'imperméabilisation, les installations, les dépôts et les travaux sont proscrits, exceptés les équipements nécessaires à la mise en sécurité des biens et des personnes. L'entretien du boisement, le remplacement de certaines essences ou la plantation de nouvelles essences est autorisé.

■ 8.2 – Les éléments remarquables du patrimoine bâti

N°	Désignation	Eléments à protéger
1	Ancien port	Ensemble de l'élément
2	Aire de battage	
3	Ancien moulin	
4	Pigeonnier	
5	Oratoire Saint-Jacques	
6	La croix de Rognac	
7	Le four à pain	

8	Village refuge celto ligure	
9	Fontaine	
10	Eglise Saint Jacques	
11	Ancien moulin à huile	
12	Puit impasse des borys	
13	Ancienne bergerie de la Grande Bastide	

▪ 8.3 – Les vues remarquables

N°	Désignation	Prescriptions générales
V 1	Vue depuis la Croix de Rognac	Les constructions, ouvrages ou plantations masquant directement la vue sont interdites.
V 2	Vue depuis le quartier des Frégates	

---

## Article 9 - Dispositions applicables en bordure des ruisseaux et talwegs

---

Toute construction dans l'axe d'un talweg est interdite. Pour les bassins versants non identifiés dans l'atlas des zones inondables, de moindre importance, mais pouvant provoquer des crues localisées, le projet fera l'objet de prescriptions spéciales en application de l'arrêté municipal n°94043 du 20 Mai 1994 ci-après repris.

Il convient, pour garantir la sécurité des biens et des personnes, que les dépressions naturelles qui ont toujours assuré un libre et modéré écoulement des eaux pluviales soient protégées de toute intervention humaine qui aurait pour effet de modifier le régime hydraulique, par réduction des espaces de rétention, augmentation des vitesses d'écoulement ou création d'obstacles au libre écoulement.

La mise en œuvre d'ouvrages pouvant avoir pour effet de perturber le régime hydraulique des ruisseaux est interdite à l'intérieur des lits mineurs de ces derniers.

La mise en œuvre d'ouvrages à l'intérieur des lits majeurs des ruisseaux contribuant à l'écoulement des eaux pluviales peut être interdite ou faire l'objet de prescriptions spéciales.

La limite au droit de chaque propriété entre lit mineur et lit majeur sera définie par tout moyen approprié, et si nécessaire, après enquête hydraulique.

Les documents graphiques annexés aux demandes de permis de construire ou aux déclarations de travaux exemptés de permis de construire, notamment le plan de masse, devront figurer les fossés ou ouvrages contribuant à l'écoulement des eaux pluviales bordant ou traversant la propriété.

---

## Article 10 - Protection du Littoral

---

En dehors des espaces urbanisés et dans une bande du littoral de cent mètres (100 m) à compter de la limite haute du rivage, les constructions ou installations sont interdites à l'exception de celles nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Les constructions édifiées dans les zones proches du littoral méditerranéen de l'Etang de Berre devront faire l'objet d'un soin particulier quant à la forme, les dimensions et l'implantation de manière à réduire les gênes apportées à la vue du plan d'eau depuis la terre et à la vue du rivage depuis l'eau.

Des prescriptions particulières concernant le dispositif d'assainissement et des restrictions à l'implantation d'activités conformes à la destination des zones agricoles ou naturelles, peuvent être imposées au voisinage des zones utilisées ou destinées à la conchyliculture ou à l'aquaculture, afin que les eaux respectent les normes de qualité qu'elles requièrent. Il en est de même pour les espaces utilisés pour la baignade.

Les zones d'urbanisation future ne peuvent être urbanisées que sous réserve de l'existence ou du début de réalisation d'un équipement de traitement et d'évacuation des effluents des futures constructions, installations et aménagements, conformément aux dispositions de la loi n° 92-3 du 3 Janvier 1992 et ses textes d'application.

Le décret n°2007-779 du 10 mai 2007 porte approbation de la Directive Territoriale d'Aménagement des Bouches du Rhône. Cette directive précise les modalités d'application de la loi littoral, dispositions qui sont applicables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, défrichements, plantations, installations et travaux divers, la création de lotissements et l'ouverture de terrains de camping, ou de stationnement de caravanes, l'établissement de clôtures, pour l'ouverture de carrières, la recherche et l'exploitation de minerais. Elles sont également applicables aux installations classées pour la protection de l'environnement.

---

## Article 11 - Reconstruction des locaux détruits à la suite d'un sinistre

---

La reconstruction à l'équivalent des surfaces de plancher détruits à la suite d'un sinistre peut être autorisée hors règles d'emprise au sol, de densité, d'implantation, de hauteur absolue justifiée par des motifs techniques ou de sécurité, à condition que la reconstruction :

- conserve le même usage que la construction initiale et soit compatible avec la vocation de la zone considérée telle qu'elle est définie aux articles 1 et 2 du règlement,
- soit réalisée par le propriétaire sinistré ou ses ayant droits à titre gratuit dans le cadre d'un permis de construire dont la demande doit être déposée dans un délai de 5 ans suivant la date du sinistre,
- à condition que la construction sinistrée ait eu une existence légale préalable.

Dans les zones de risques, la reconstruction ne sera autorisée que si le sinistre est sans rapport avec le risque répertorié dans la zone.

---

## Article 12 - Entrées de ville

---

L'article L111-6 du Code de l'urbanisme prévoit que « *en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation* ».

Les voies classées à grande circulation sur le territoire communal sont les routes départementales 20, 20c, 21 et 113. Leurs abords non urbanisés sont donc frappés d'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de ces voies.

L'Autoroute A7 impose dans les espaces non urbanisés une marge de reculement de 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute. Les marges de reculement figurent sur les documents graphiques.

Cependant, l'article L111-7 précise que cette interdiction de construire ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

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

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

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L111-6 avec l'accord du Préfet, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul, dès lors que l'intérêt que représente pour la commune l'installation ou la construction projetée motive la dérogation.

Enfin, l'article L111-8 du code de l'urbanisme prévoit que « Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». En application de cet article, l'inconstructibilité sur une bande de 75 mètres est supprimée le long de la RD21, au niveau de la zone des plans, entre le Chemin des Plans et l'Avenue Clément Ader.

---

### Article 13 – Zone de risque d'exposition au plomb

---

Par arrêté préfectoral du 24 mai 2000, le département des Bouches du Rhône est classé à risque d'exposition au plomb. Les dispositions du présent arrêté s'appliquent à l'ensemble du territoire de la commune.

---

### Article 14 – Dispositions particulières relatives aux constructions en lotissement ou sur une même parcelle

---

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme s'appliquent à la parcelle telle qu'elle résulte de la division et non sur l'unité foncière d'origine.

Cette règle ne s'applique pas pour les secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

---

### Article 15 – Dépollution des sols par les aménageurs

---

L'article 173 de la loi ALUR vise en outre à reconquérir les friches urbaines et à sécuriser les projets d'aménagement par une meilleure prise en compte de la pollution. Le décret 2015-1004 du 18 août 2015 portant application de l'article L512-21 du Code de l'Environnement et l'arrêté du 18 août 2015 relatif à l'attestation de garanties financières requises par l'article L512-21 du code de l'environnement, facilitent la reconversion des friches industrielles.

Ainsi, la remise en état actuellement portée par l'ancien exploitant du site peut être remplie par un tiers demandeur comme un autre exploitant du site, un aménageur ou une collectivité. La constitution de garanties financières d'un montant égal au coût des travaux de remise en état est obligatoire par le tiers demandeur.

---

## Article 16 – Éclairage

---

Afin de limiter l'impact de l'éclairage sur les oiseaux et chiroptères, il convient de :

- réduire le nombre de lampadaires aux stricts besoins de l'opération,
- d'orienter l'éclairage vers le sol et de positionner sur les lampadaires des « chapeaux » afin d'orienter la lumière vers le sol,
- de privilégier les minuteriers, les lampes basse-tension et les réflecteurs de lumière, il est contre-indiqué d'utiliser des halogènes et des néons,
- d'utiliser lorsque cela est possible un éclairage de sécurité à déclencheur de mouvement,
- de favoriser les dispositifs LED,
- de ne pas disperser les éclairages vers les zones naturelles ou boisées.

---

## Article 17 – Lexique

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

### Alignement :

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

### Annexe :

Construction de faible dimension dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone. Exemple : remises, abris de jardin, garages, locaux vélos, celliers, etc.

### Attique /étage attique :

Un étage est en attique quand il est situé en retrait par rapport au droit de la façade.

### Changement de destination :

La transformation d'un local, par des travaux ou des aménagements sans travaux, constitue un changement de destination si le local passe de l'une des 9 catégories de destination à une autre catégorie de destination. Tout changement de destination est soumis à autorisation de droit des sols et doit respecter les dispositions du PLU.

### Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est le rapport de la surface bâtie au sol à la superficie de l'unité foncière. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus, exception faite des débords de toiture et des ornements tels que les éléments de modénature ou

architecturaux lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements et qu'ils sont inférieurs ou égaux à 0,60 mètre de débord. Quelques précisions :

Les terrasses : Seules les terrasses de plain-pied n'ayant ni surélévation significative (<0,60 mètre), ni fondations profondes (<0,60 mètre) ne sont pas constitutives d'emprise au sol. En revanche, les terrasses suivantes constituent de l'emprise au sol :

- une toiture-terrasse, quelle que soit sa hauteur par rapport au sol, qui sert de couverture à une construction ou partie de construction, même enterrée ;
- une terrasse rattachée à un bâtiment dès lors que son élévation au-dessus du sol en modifie la façade ou l'aspect architectural ;
- une terrasse qui constitue le prolongement de l'étage d'un bâtiment ;
- une terrasse édifiée suivant un système constructif nécessitant des fondations identiques à ce que pourraient être celles d'un bâtiment ;
- une terrasse (quelle que soit la nature des matériaux qui la constitue) qui repose sur des murs, poteaux ou piliers, emportant la création d'un espace libre en-dessous de son plancher, accessible à l'homme ou pouvant servir au rangement ou stockage de matériel.

Dès lors qu'une terrasse constitue de l'emprise au sol, celle-ci doit être cumulée à l'emprise au sol de la construction à laquelle elle est rattachée physiquement pour déterminer si le projet est soumis à déclaration ou permis.

Les piscines extérieures : Le bassin d'une piscine est dans tous les cas constitutif d'emprise au sol (mais il ne constitue jamais de surface de plancher même lorsqu'il est situé sous une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m en cas de couverture).

Les habitations légères de loisir : Les habitations légères de loisirs ne sont pas constitutives d'emprise au sol.

#### Clôture :

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

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

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

Les murs de soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur des clôtures. Le mur de soutènement se définit comme un mur vertical ou sub-vertical qui permet de contenir des terres (ou tout autre matériau granulaire ou pulvérulent) sur une surface réduite.



## Construction :

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

## Destination des constructions :

Conformément à l'article R123-9 du Code de l'urbanisme, le présent règlement distingue les destinations des constructions suivantes :

- Habitation : Cette destination comprend l'habitat individuel, l'habitat collectif, les logements sociaux, les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées, et les résidences de service, les logements de fonction.
- Hébergement hôtelier : Cette destination concerne les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel définies par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera. La destination hôtelière d'une construction est caractérisée par le caractère temporaire de l'hébergement, ainsi que l'existence d'espaces communs propres à l'activité d'un service hôtelier (réception, restaurant, blanchisserie, salons,...) gérés par la structure d'hébergement.
- Bureaux : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendants d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées des activités de service sans accessibilité des activités à la clientèle ou supposant une accessibilité limitée des locaux à la clientèle. Les locaux à usage exclusif des professions libérales sont considérés comme des bureaux.
- Commerce : Cette destination regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens (produits, services ou marchandises) ou de services constituant des activités de présentation et de vente directe au public.
- Artisanat : Cette destination concerne l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels, ou utilisant des méthodes de fabrication particulières, seuls ou avec l'aide des membres de leur famille ou d'un nombre réduit de salariés. En France, on a fixé à 10 le nombre maximum de salariés d'une entreprise artisanale.
- Industrie : Cette destination correspond aux activités ayant pour but objet la fabrication industrielle de produits, l'exploitation et la transformation de matières premières en produits manufacturés, finis ou semi-finis.
- Entrepôt : Cette destination correspond aux locaux où sont placées temporairement des marchandises en dépôt (produits industriels, artisanaux ou commerciaux).
- Exploitation agricole et forestière : L'exploitation agricole ou forestière est une unité économique, dirigée par un exploitant, mettant en valeur la surface minimum d'installation. Cette surface minimum d'installation est fixée par arrêté ministériel selon les types de cultures ou d'élevages.

L'exploitation agricole recouvre toute activité correspondant à l'exploitation de cultures ou d'élevage et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement du cycle végétal ou animal, ainsi que les activités constituant le prolongement de l'acte de production. Les activités telles que l'élevage des équidés, l'exploitation d'un centre équestre, le dressage, le débouillage et l'entraînement de chevaux domestiques (pour les plus communes), sont des activités agricoles.

L'exploitation forestière comprend tous les travaux de récolte de bois, de boisement, reboisement et de sylviculture, ainsi que les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux forestiers.

Sont également réglementés dans le présent règlement :

- Les constructions et installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif : Cette destination correspond à l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions permettant d'assurer à la population et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Les services publics sont les activités d'intérêt général gérées par ou pour une personne publique. Les services d'intérêt collectif sont les activités exercées par et pour un organisme de droit privé ayant obligation d'assurer, au moins pour partie de ses activités, une mission de service d'intérêt général.

Les constructions à destination d'un service public ou d'intérêt collectif peuvent être affectées notamment au transport, à l'enseignement et à la recherche, à l'action sociale, à la santé, à la culture ou aux loisirs.

- Les terrains de camping et de caravaning : Les terrains aménagés de camping et de caravanage sont destinés à l'accueil de tentes, de caravanes, de résidences mobiles de loisirs et d'habitations légères de loisirs. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations ainsi que d'équipements communs. Ils font l'objet d'une exploitation permanente ou saisonnière et accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances : Les parcs résidentiels de loisirs exploités sous régime hôtelier sont destinés à l'accueil d'habitations légères de loisirs, de résidences mobiles de loisirs et de caravanes. Ils sont constitués d'emplacements nus ou équipés de l'une de ces installations, destinés à la location pour une durée pouvant être supérieure au mois, ainsi que d'équipements communs. Ils accueillent une clientèle qui n'y élit pas domicile. Les villages de vacances centre d'hébergement, faisant l'objet d'une exploitation globale, de caractère commercial ou non, destiné à assurer des séjours de vacances, selon un prix forfaitaire comportant, outre la pension, l'usage d'équipements communs, d'installations sportives et de distractions collectives.
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Le dépôt de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, gravière et décharges, toute exploitation du sous-sol
- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Les affouillements et les exhaussements du sol

#### Emprise publique :

Elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, parcs, espaces verts...). Il s'agit d'emprises existantes ou à créer.

#### Emplacements réservés :

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

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

### Espaces libres :

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

### Espaces verts :

Les espaces verts correspondent aux espaces libres plantés (arbre, arbuste, pelouse, prairie...) et ne comprennent pas les espaces goudronnés, engravillonnés tels que les voies d'accès.

Les espaces verts « de pleine terre » correspondent aux espaces verts constitués de terre meuble, excluant les toitures végétalisées dont la hauteur de terre est inférieure à 1 mètre, les jardinières, etc.

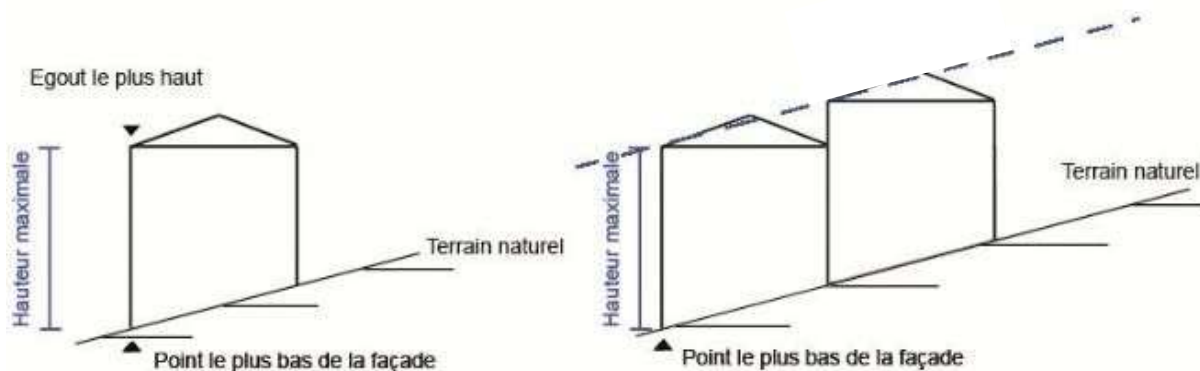
### Existence légale :

On l'entend d'un bâtiment légalement édifié. La preuve de l'existence légale s'apporte soit par la copie du permis de construire ayant autorisé l'édification du bâtiment ; soit, pour les constructions très anciennes, par la copie d'un acte notarié antérieur au 15 juin 1943 mentionnant l'existence de ce bâtiment.

### Hauteur des constructions :

La hauteur d'une construction est la différence d'altitude calculée verticalement entre le point le plus bas de la façade de la construction mesurée à partir du terrain réaménagé si sa cote est inférieure à celle du terrain naturel, ou à partir du terrain naturel si la cote du terrain réaménagé est supérieure, et tout point de l'égoût de toiture ou de l'acrotère.

Cette mesure est reprise tous les 10 mètres.



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

Le recul d'une construction par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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

### Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :

L'article L.511-1 Code de l'environnement définit ainsi les installations classées pour la protection de l'environnement : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. »

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

### Limites séparatives :

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

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

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

Dans le cas des opérations d'ensemble, les limites séparatives s'entendent donc comme les limites entre le terrain d'assiette de l'opération et les parcelles riveraines.

### Logement locatif social :

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

*« Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 351-2 ;*

*Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 351-2 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;*

*Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;*

*Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 351-2 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnés, respectivement, aux articles L. 345-1 et L. 348-1 du Code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.*

*Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 351-2, les logements dont la convention est venue à échéance.*

*Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'État ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'État au titre des lois d'indemnisation les concernant.*

*Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation. »*

#### Marges de recul :

On appelle recul une zone non construite dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.

#### Modes de déplacement doux :

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

#### Plan de Prévention des Risques :

Le Plan de Prévention des Risques (PPR) est un plan de prévention des risques réalisé par l'Etat qui réglemente l'utilisation des sols en fonction des risques auxquels ils sont soumis. Cette réglementation va de l'interdiction de construire à la possibilité de construire sous certaines conditions. Les PPR qui concernent la commune de Rognac sont annexés au PLU.

#### Surface de plancher :

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

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

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

#### Stationnement :

Obligation de réalisation : L'article L.151-33 du Code de l'urbanisme prévoit :

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

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

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

Normes de stationnement des véhicules automobiles pour les constructions : Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations ainsi que leurs zones de manœuvre doit être assuré en dehors des voies.

Dans le cas où un projet comporte plusieurs destinations au sens du présent règlement, il doit satisfaire aux règles fixées pour chacune de ces destinations au prorata, selon les cas, des surfaces de plancher et/ou du nombre de chambres et/ou des critères de calcul.

Réglementations spécifiques : Pour les programmes mixtes, le calcul des besoins en stationnement s'effectue au prorata des affectations, sauf pour les équipements sociaux, culturels, culturels, sportifs, de spectacle, de loisirs. Pour ces derniers, le calcul s'effectue sur la base de la capacité globale d'accueil qui est celle résultant de la réglementation des Établissements Recevant du Public (ERP).

Dans le cas d'une extension, d'une réhabilitation ou d'une restructuration, les normes de calcul ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou de capacité mais, en aucun cas, le projet doit entraîner la réduction du nombre d'emplacements exigible en application des normes définies aux articles 12 de chaque zone.

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 de chaque zone sans référence à des droits acquis.

Concernant les véhicules électriques : L'article L151-31 du Code de l'urbanisme prévoit :

*« Lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.*

*Toute personne qui construit :*

*1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles ;*

*2° Un bâtiment à usage industriel ou tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux salariés ;*

3° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

4° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens du même article L. 752-3, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable. Pour les ensembles d'habitations, cette installation permet un décompte individualisé de la consommation d'électricité. »

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

- Places aménagées perpendiculairement à la voie de desserte :

Longueur : 5 mètres

Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Dégagement : 5 mètres

- Places aménagées en oblique par rapport à la voie de desserte (angle de 45°) :

Longueur : 5 mètres

Largeur : 2,30 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Dégagement : 4 mètres

- Places aménagées longitudinalement par rapport à la voie de desserte (en créneau) :

Longueur : 5 mètres et 7 à 8 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Largeur : 2,20 mètres et 3,30 mètres pour les places réservées aux personnes à mobilité réduite

Les constructeurs sont tenus de respecter les règles générales de construction relatives à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite, notamment les articles R.111-18 et suivants du Code de la construction et de l'habitation. Les places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles par un cheminement praticable sans discontinuité, aux personnes handicapées à mobilité réduite, y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant. Ces places de stationnement doivent être adaptées aux besoins particuliers de ces personnes :

- en matière d'habitation : 5% des places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite, avec au minimum une place par opération ;
- en matière de locaux de travail, 2% des places et 10 places minimum à partir de 500 places de stationnement devront être aménagées pour les personnes à mobilité réduite.

Pour l'aménagement des places de stationnement deux roues, couvertes ou à l'air libre : L'article L151-31 du Code de l'urbanisme prévoit :

« I.-Toute personne qui construit :

1° Un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé ;

2° Ou un bâtiment à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés,

le dote des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

II.-Toute personne qui construit :

1° Un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public ;

2° Ou un bâtiment constituant un ensemble commercial, au sens de l'article L. 752-3 du Code de commerce, ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques équipé de places de stationnement destinées à la clientèle,

le dote des infrastructures permettant le stationnement des vélos. »

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux en rez-de-chaussée couverts, clos, et disposant de dispositifs permettant d'attacher les vélos avec un système de sécurité.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre. Il est recommandé que chaque espace destiné aux deux roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les deux roues avec un système de sécurité.

L'espace destiné aux vélos devra être aisément accessible depuis les voies et emprises publiques par un cheminement praticable sans discontinuité.

En cas d'impossibilité technique ou juridique, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations par la création effective des emplacements sur un espace contigu ou très proche (moins de 50 m).

**Terrain ou unité foncière :**

Ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

**Toiture végétalisée**

Une toiture végétalisée est une toiture plate ou faiblement inclinée recouverte par une couverture végétale. Pour faciliter le drainage des eaux pluviales, la réalisation de toitures végétalisées équipées d'un dispositif de rétention des eaux de pluie est recommandée.

---

## Article 17 – Guides des recommandations architecturales et paysagères

---

Deux guides à destination du public sont annexés au PLU :

- Un cahier de recommandations végétales et paysagères, réalisé par le service des espaces vert de la commune de Rognac,
- Un livret de recommandations architecturales, réalisé par le CAUE.

Ces guides sont annexés au PLU afin de sensibiliser les particuliers et les professionnels sur les bonnes pratiques en matière de plantations et de composition architecturale des constructions. Ils sont complétés par la mise en disposition en mairie d'un nuancier local, permettant d'aiguiller le public sur le choix des teintes et des couleurs à privilégier.



## CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

## ZONE UA

---

La zone UA correspond au centre ancien de Rognac.

La zone UA ne comporte pas de secteurs.

La zone UA est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

La zone UA est concernée par l'aléa inondation fort. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

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

---

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UA 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

---

### Article UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m<sup>2</sup> d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.

---

## Article UA 3 - Accès et voirie

---

### ▪ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### ▪ 3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 3 mètres minimum.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

---

## Article UA 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ▪ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ▪ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

### ▪ 4.3 – Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives, type bassin de rétention.

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

#### ■ 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

#### ■ 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

#### ■ 4.6 – Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

### Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

### Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

Toutefois :

- si les constructions existantes de part et d'autre de la construction projetée marquent un retrait par rapport aux voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins

deux habitations, la construction nouvelle doit s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué afin de conserver le parti architectural ou urbanistique du lieu ;

- si le projet de construction intéresse un îlot ou un ensemble d'îlots, des implantations différentes pourront être autorisées ;
- s'il est nécessaire de sauvegarder un élément du patrimoine architectural, urbain ou paysager, une implantation en retrait de l'alignement par rapport aux voies et emprises publiques est autorisée.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques.

---

#### Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

En bordure des voies et sur une profondeur de 16 mètres, les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite séparative latérale à l'autre.

La profondeur de 16 mètres peut être augmentée de la valeur nécessaire à la réalisation d'une continuité de volume avec les immeubles immédiatement voisins. Au-delà de la profondeur de 16 mètres à partir de l'alignement de la voie, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans être inférieure à 3 mètres.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

---

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

---

Non règlementé.

---

#### Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

#### Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder celle de la plus élevée des deux constructions limitrophes présentant leur façade du même côté de la rue.

Lorsqu'il n'existe pas de constructions limitrophes, dans le cas d'une démolition puis reconstruction d'un îlot par exemple, la hauteur des constructions doit être en harmonie avec celle des constructions environnantes formant le front bâti sur emprise publique.

*Pour plus de détails sur les recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux dispositions générales (Chapitre 1 du présent règlement).*

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

Le maintien de la cohérence et de l'unité, pour une même construction, dans la définition des ouvertures, des menuiseries et des occultations est recherché.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

### ■ 11.2 - Concernant le bâti existant

Les volumétries, les rapports pleins/vides, les proportions des ouvertures, les symétries et superposition éventuelles des ouvertures ainsi que les alignements des allèges et des linteaux doivent être respectés.

La composition d'origine de la façade, lorsqu'elle est de qualité, doit être privilégiée.

Concernant le bâti du XIXe ou XXe siècle, les baies créées ne doivent pas être plus larges que hautes.

Les matériaux et les couleurs (couvertures et façades) doivent être conformes à l'existant et aux dominantes typologiques existantes dans le centre-ville.

Lors de la réfection de façades, le maintien des modénatures antérieures doit être recherché.

### ■ 11.3 - Concernant les constructions neuves et les extensions

Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, doivent être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments sont limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

### ■ 11.4 - Toitures

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Il est conseillé que les matériaux utilisés soient de type tuile ronde.

Les toitures terrasses sont interdites à l'exception des terrasses tropéziennes afin de conserver l'aspect villageois du centre ancien.

Dans le cas des constructions neuves et des extensions, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont acceptés.

Les ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation, ect) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

#### ▪ 11.5 - Clôtures

Les clôtures, portails et portillons doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2 mètres.

Les clôtures pleines sont tolérées sous réserve qu'elles soient construites en un matériau unique et qu'elles s'intègrent à l'architecture environnante.

#### ▪ 11.6 - Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

---

### Article UA 12 – Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Pour les constructions à usage d'habitation, 1 place de stationnement doit être réalisée par tranche de 240 m<sup>2</sup> de surface de plancher. Les logements locatifs sociaux ne sont pas concernés par cette règle.

Les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par logement.

---

### Article UA 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts.

Le choix des essences de végétaux veillera à limiter les risques d'allergies et privilégiera les essences méditerranéennes.

---

#### Article UA 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article UA 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements. De plus, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, il est vivement recommandé d'appliquer les normes relatives à la RE 2020.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

---

#### Article UA 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.



## ZONE UB

---

La zone UB est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UBa, qui correspond au centre-ville ;
- Le secteur UBb, qui correspond aux secteurs de renouvellement urbain définis dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

La zone UB est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

La zone UB est concernée par l'aléa inondation fort et modéré. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

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

---

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée ;
- Le long du linéaire repéré sur le règlement graphique au titre de l'article L 151-16 du Code de l'urbanisme, le changement de destination des rez-de-chaussée à usage commercial, de bureau, d'artisanat ou d'hébergement hôtelier au profit d'une autre destination que le commerce, le bureau, l'artisanat ou l'hébergement hôtelier.

---

### Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m<sup>2</sup> d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.

---

## Article UB 3 - Accès et voirie

---

### ▪ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

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

### ▪ 3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 4 mètres minimum.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

---

## Article UB 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ▪ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

- 4.3 – Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives, type bassin de rétention.

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

- 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

- 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

- 4.6 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

## Article UB 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

## Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

Cette distance peut être réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

---

## Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à  $\frac{3}{4}$  de la hauteur totale du bâtiment ( $\text{Recul} = 0,75 * \text{hauteur}$ ).

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne devra pas dépasser 4 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie ou, en l'absence de trottoir, à partir du sol naturel.

Les piscines doivent être implantées à 5 mètres minimum des limites séparatives.

---

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

---

Non règlementé.

---

## Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

## Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### En secteur UBa :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+2 et 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### En secteur UBb :

En bordure de zone, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+2+ attique :

- 9m. à l'égout du toit.
- 12m. à l'égout du toit dans le cas où le dernier niveau est en attique.

En cœur de zone, la hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+3 + attique :

- 12m. à l'égout du toit.
- 15m. à l'égout du toit dans le cas où le dernier niveau est en attique.

Dans le cas de la réalisation d'attiques, ces dernières doivent être traitées de la manière suivante :

- Emprise n'excédant pas 60% du niveau inférieur,
- Recul minimum des façades de 2mètres par rapport à toutes les façades du niveau inférieur.

---

## Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

---

*Pour plus de détails sur les recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux dispositions générales (Chapitre 1 du présent règlement).*

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

Le maintien de la cohérence et de l'unité, pour une même construction, dans la définition des ouvertures, des menuiseries et des occultations est recherché.

Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

### ■ 11.2 – Façades et matériaux

L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs maçonnés doivent être enduits. Seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois peuvent rester apparents.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'imitation de matériaux est proscrite.

### ■ 11.3 - Toitures

Pour les toitures à pentes, il est conseillé que les matériaux soient de type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.

Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, les toitures contemporaines (type toiture-terrasse) sont acceptées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gaines d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

#### ■ 11.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les deux faces.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### ■ 11.5 - Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

---

## Article UB 12 - Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum, à l'exception des logements locatifs sociaux.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 4 logements.

Les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par logement.

- Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

- Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les constructions à usage de bureaux dotées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

---

## Article UB 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.



Les arbres au potentiel allergisant doivent être évités à proximité des habitations : le cyprès, le platane, le noisetier, le saule, le bouleau, le mimosa, le frêne, le charme, l'ailante glanduleux, ou encore l'aulne.

Pour les constructions et installations destinées au commerce, à l'artisanat et à l'hébergement hôtelier, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 30% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Pour les autres destinations autorisées en zone UB, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 60% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

---

#### Article UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article UB 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements. De plus, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, il est vivement recommandé d'appliquer les normes relatives à la RE 2020.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

---

#### Article UB 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

## ZONE UC

---

La zone UC est divisée en deux secteurs :

- Le secteur UCa, qui correspond aux quartiers résidentiels proches du centre-ville;
- Le secteur UCbF2, qui correspond aux quartiers résidentiels éloignés du centre-ville.

La zone UC est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

La zone UC est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UC est concernée par le risque technologique. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UC est concernée par l'aléa inondation fort et modéré. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

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

---

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

---

### Article UC 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m<sup>2</sup> d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.

En secteur UCbF2, en sus des dispositions précédentes :

Les constructions à usage d'habitation, dans la limite d'une seule par unité foncière. Les annexes ne sont pas concernées par cette disposition.

---

## Article UC 3 - Accès et voirie

---

### ■ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

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

### ■ 3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 4 mètres minimum.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

---

## Article UC 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

- 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

- 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

- 4.3 – Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives, type bassin de rétention.

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

- 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

- 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

- 4.6 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

## Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

- 6.1 – Le long des voies et emprises publiques

Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

Cette distance peut être réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Les piscines doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

- 6.2 – Le long des cours d'eaux, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté à moins de 2 mètres du franc bord d'un cours d'eau, canal ou fossé d'irrigation ou d'écoulement des eaux pluviales.

---

## Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur totale du bâtiment.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite séparative, la construction ne devra pas dépasser 4 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie ou, en l'absence de trottoir, à partir du sol naturel.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

---

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

---

Non règlementé.

---

## Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

## Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

---

## Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions

---

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

Le maintien de la cohérence et de l'unité, pour une même construction, dans la définition des ouvertures, des menuiseries et des occultations est recherché.

Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

### ■ 11.2 – Façades et matériaux

L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs maçonnés doivent être enduits. Seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois peuvent rester apparents.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'imitation de matériaux est proscrite.

### ■ 11.3 - Toitures

Pour les toitures à pentes, il est conseillé que les matériaux soient de type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.

Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, les toitures contemporaines (type toiture-terrasse) sont acceptées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

Dans le secteur UCbF2, de par la possibilité importante de propagation au bâti due à la biomasse qu'elles représentent, les toitures végétalisées sont déconseillées.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

#### ▪ 11.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les deux faces.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### ▪ 11.5 - Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

---

## Article UC 12 - Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

- Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum, à l'exception des logements locatifs sociaux.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 4 logements. Les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par logement.

- Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :

- 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.

- Constructions à usage de bureaux :

- 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les constructions à usage de bureaux dotées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :

- 1 place de stationnement par chambre.
- 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

---

## Article UC 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.



Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.

Les arbres au potentiel allergisant doivent être évités à proximité des habitations : le cyprès, le platane, le noisetier, le saule, le bouleau, le mimosa, le frêne, le charme, l'ailante glanduleux, ou encore l'aulne.

#### En secteur UCa, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 70% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

#### En secteur UCbF2, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 75% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

---

### Article UC 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

### Article UC 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements. De plus, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, il est vivement recommandé d'appliquer les normes relatives à la RE 2020.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

---

### Article UC 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

## ZONE UE

---

La zone UE est divisée en trois secteurs :

- Le secteur UEi, qui correspond aux activités industrielles ;
- Le secteur UEc, qui correspond aux activités commerciales et artisanales ;
- Le secteur UEm, qui correspond aux activités économiques mixtes.

La zone UE est concernée par le risque technologique. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone UE est concernée par l'aléa inondation fort et modéré. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

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

---

- Les constructions et installations destinées à l'habitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article UE2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

#### En secteur UEi, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations destinées au commerce ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;
- Les constructions et installations à usage de bureaux ;
- les dépôts de véhicules.

#### En secteur UEc, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- les dépôts de véhicules.

En secteur UEm, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt autres que celles visées à l'article UE2.

---

## Article UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

En secteur UEm, en sus des dispositions précédentes :

Les constructions et installations à usage d'entrepôt à condition que la surface de plancher des bâtiments n'excède pas 10000m<sup>2</sup>.

---

## Article UE 3 - Accès et voirie

---

### ■ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

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

### ■ 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

En secteur UEi et UEm, en sus des dispositions précédentes :

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 8 mètres minimum.

En secteur UEi et UEm, en sus des dispositions précédentes :

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 6 mètres minimum.

---

## Article UE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ▪ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ▪ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc).

### ▪ 4.3 – Assainissement eaux pluviales

En secteur UEi et UEm :

Pour les zones à caractère industriels, le schéma d'assainissement pluvial recommande une gestion à la parcelle. Cette gestion devra intégrer :

- Un système de dépollution permettant d'atteindre les concentrations suivantes :
  - MES : 30 mg/l
  - DCO : 25 mg/l
  - Hydrocarbures : 5mg/l

- Un système de rétention qui permettra d'atteindre le niveau de rejet naturel pour une crue de période de 10 ans avec un débit de fuite de 20 l/s par hectare imperméabilisé.

Pour le cas particulier des sites industriels amenés à déverser des eaux pluviales dans l'ouvrage public de dérivation du Vallat Neuf autorisé par l'Arrêté préfectoral n°96-29/22-1995 du 12 février 1996, les installations devront être conformes :

- aux prescriptions de l'article 2.3.2. relatif au traitement des eaux issues du réseau de collecte des eaux pluviales de la ZI Nord, à savoir : « *Les eaux issues du réseau interne de la zone industrielle Nord de ROGNAC, conservé pour la collecte des eaux pluviales seront soumises à un traitement qualitatif dans un ou plusieurs bassins de rétention-décantation-déshuilage. Ce (ces) bassin(s) sera(ont) conçus de façon à pouvoir recueillir, stocker et traiter les eaux d'extinction d'incendie ainsi que les eaux polluées accidentelles. L'impact de ces bassins sur le site devra être limité en leur donnant un aspect de terrain naturel.* »
- aux prescriptions du règlement de la ZAC ROGNAC NORD relatives aux eaux pluviales actuellement opposable, à savoir : « *Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau qui les collecte, en transitant par un bassin de rétention des pollutions, proportionné au terrain d'assiette de la construction, comme indiqué ci-après : contenance du bassin : 45 m<sup>3</sup> / 1.000 m<sup>2</sup> de terrain et débit de fuite du bassin : 4,5 litres / seconde / 1.000 m<sup>2</sup> de terrain. La conduite d'évacuation des eaux pluviales, entre le bassin et l'émissaire, devra pouvoir laisser passer le débit de fuite du déversoir d'orage, soit 30 litres / seconde / 1.000 m<sup>2</sup> de terrain. Un dispositif de dépollution des eaux pluviales sera installé, avant rejets, dans l'émissaire. Ce bassin de rétention pourra, en tant que de besoin, être utilisé pour le recueil des eaux de lutte contre l'incendie. Le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdit.* »

#### En secteur UEc :

Pour les zones concernées par un rejet direct dans l'Étang, le débit de fuite n'est pas imposé mais un système de traitement devra être mis en place et les ouvrages devront être équipés de systèmes de piégeage de pollution accidentelle.

Les bassins de dépollution devront être étanches.

#### ■ 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

- 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

- 4.6 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

## Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

- 6.1 – Le long des voies et emprises publiques

En secteur UEi :

L'implantation des constructions et installations autorisées par l'article UE 2 par rapport aux voies et emprises publiques, et aux voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux constructions, devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

En secteur UEm :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux constructions.

En secteur UEc :

Le long de la RD 113, l'implantation des constructions doit se faire à l'alignement, le long du tracé repéré sur le règlement graphique.

Par ailleurs, le recul des constructions par rapport à la zone naturelle et à l'étang de Berre, tel qu'il est représenté sur le règlement graphique, doit être respecté.

- 6.2 – Le long des cours d'eaux, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté à moins de 2 mètres du franc bord d'un cours d'eau, canal ou fossé d'irrigation ou d'écoulement des eaux pluviales.

---

## Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

En secteur UEi :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations autorisées par l'article UE 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

En secteur UEm :

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

En secteur UEc :

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment.

---

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

---

En secteurs UEi et UEc :

Non règlementé.

En secteur UEm :

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres les unes des autres.

---

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

---

En secteur UEi :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 20 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

En secteur UEm :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Pour les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier, la hauteur maximale en tout point du bâtiment est portée à 15 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

En secteur UEc :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 8 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

---

## Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions

---

### ▪ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, la simplicité des volumes est préconisée. Les volumes doivent être simples, sans décrochements inutiles.

L'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture, notamment pour le traitement des angles, des rives et des toitures est proscrit.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### ▪ 11.2 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les deux faces.

Les clôtures devront de préférence être doublées par une haie végétale d'essence locale.

Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples, peu encombrants et adaptés aux usages de l'activité : grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.

### ▪ 11.3 – Enseignes et publicités

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser celle du bâtiment.

#### [En secteur UEc, en sus des dispositions précédentes :](#)

Les façades des constructions donnant sur l'étang de Berre devront être végétalisées sur l'ensemble de leur surface.



Afin de limiter l'entretien des façades et de favoriser l'insertion paysagère des bâtiments, le bardage en bois brut non lasuré, non verni et non peint est recommandé.

---

## Article UE 12 - Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

### En secteur UEi :

Non règlementé.

### En secteur UEm :

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

- Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.
  
- Constructions à usage de bureaux :
  - 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 3 places pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.
  
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

- Constructions à usage industriel ou d'entrepôt :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

### En secteur UEc :

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

- Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.
- Constructions à usage de bureaux :
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les constructions à usage de bureaux dotées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

---

## Article UE 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

Les espaces extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à minimiser les surfaces revêtues. Au regard des besoins, un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc, sera favorisé.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.

Les arbres au potentiel allergisant doivent être évités à proximité des habitations : le cyprès, le platane, le noisetier, le saule, le bouleau, le mimosa, le frêne, le charme, l'ailante glanduleux, ou encore l'aulne.

Les plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et les aires de stockage.

En secteur UEi et UEm, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

En secteur UEc, en sus des dispositions précédentes :

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 40% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

---

#### Article UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article UE 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

---

#### Article UE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

## CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

## ZONE 1AUF2

---

La zone 1AUF2 est une zone à urbaniser destinée à recevoir une urbanisation à dominante résidentielle, au fur et à mesure du raccordement des terrains aux réseaux d'assainissement collectifs et de l'amélioration de la desserte viaire.

La zone 1AUF2 est incluse dans le secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme.

La zone 1AUF2 est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

### Article 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions et installations destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations à usage d'entrepôt ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes et les terrains de sports motorisés ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article 1AU 2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

---

### Article 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les constructions et les installations destinées à l'artisanat, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone ;
- En cas de réalisation d'un programme de logements supérieur à 2500m<sup>2</sup> d'emprise foncière, 50% doit être affecté au logement locatif social.

---

## Article 1AU 3 - Accès et voirie

---

### ▪ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

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

### ▪ 3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 4 mètres minimum.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

---

## Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ▪ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ▪ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

- 4.3 – Assainissement eaux pluviales

Le rejet des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdit.

Conformément au schéma d'assainissement pluvial, les eaux pluviales devront être rejetées dans le réseau de collecte des eaux pluviales lorsqu'il existe, ou évacuées par des techniques alternatives, type bassin de rétention.

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

Dans le cas d'opérations d'ensemble, un bassin collectif devra être aménagé sur la base d'un débit de fuite correspondant au débit naturel pour une période de retour de 50 ans, soit un débit de fuite de 30 l/s par hectare imperméabilisé.

- 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

- 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute opération de logements collectifs et/ou d'individuels groupés, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

- 4.6 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

#### Article 1AU 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

Les constructions, ainsi que les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux habitations.

Cette distance peut être réduite dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble pour des motifs urbanistiques ou des contraintes topographiques.

Les piscines doivent être implantées à 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

---

#### Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

Les constructions doivent être édifiées à une distance des limites séparatives au moins égale à la hauteur du bâtiment.

Dans le cas des constructions ne présentant qu'un seul niveau, celles-ci peuvent être édifiées contre les limites séparatives.

Les piscines doivent être implantées à 2 mètres minimum des limites séparatives.

---

#### Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non règlementé.

---

#### Article 1AU 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

#### Article 1AU 10 - Hauteur maximale des constructions

---

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

---

#### Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions

---

*Pour plus de détails sur les recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux dispositions générales (Chapitre 1 du présent règlement).*

- 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

Le maintien de la cohérence et de l'unité, pour une même construction, dans la définition des ouvertures, des menuiseries et des occultations est recherché.



Les projets contemporains doivent exprimer les valeurs et modes de vie de leur époque en tenant compte du contexte dans lequel ils s'inscrivent. Les propositions de volumétrie, de textures, de couleurs, d'ouvertures, de modénatures, devront être explicitées au regard de leur relation avec le site d'implantation (bâti riverain, vis-à-vis, silhouette, etc.).

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

#### ■ 11.2 – Façades et matériaux

L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Les murs maçonnés doivent être enduits. Seuls les matériaux nobles tels que pierre, béton traité ou bois peuvent rester apparents.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

L'imitation de matériaux est proscrite.

#### ■ 11.3 - Toitures

Pour les toitures à pentes, il est conseillé que les matériaux soient de type tuile ronde ; d'autres matériaux ne sont pas exclus à condition qu'ils découlent de choix architecturaux justifiés ou/et de choix techniques répondant aux critères de qualité environnementale.

Dans le cas de toitures à pentes, les pentes seront comprises entre 25 et 35 %.

Pour répondre à des critères de développement durable et de qualité environnementale, les toitures contemporaines (type toiture-terrasse) sont acceptées à condition qu'elles s'intègrent dans le milieu environnant.

De par la possibilité importante de propagation au bâti due à la biomasse qu'elles représentent, les toitures végétalisées sont déconseillées.

Les toitures doivent être conçues comme une « cinquième façade » et recevoir un traitement soigné.

Des ouvrages indispensables au fonctionnement des bâtiments (gainés d'ascenseur, VMC, climatisation...) peuvent être réalisés en toiture à condition qu'ils soient de faible volume et intégrés à la conception architecturale d'ensemble.

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et les capteurs solaires doivent s'intégrer harmonieusement à la toiture.

#### ▪ 11.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Le traitement des clôtures doit s'harmoniser avec les constructions sur la parcelle, ou avec les clôtures voisines.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les deux faces.

Localement, une implantation en retrait ou une hauteur inférieure à 2 mètres peut être imposée afin de ne pas créer de danger pour la circulation générale.

#### ▪ 11.5 - Locaux et équipements techniques

Les appareils de climatisation, les prises ou rejets d'air de type « ventouse », les conduits, les antennes paraboliques sont interdits sur les façades vues depuis l'espace public. Toutefois, leur intégration en façade pourra être tolérée, de manière exceptionnelle, dans les allèges, les appuis, ou les linteaux des ouvertures existantes, dans les vitrines, dissimulés par un dispositif (porte, grille...) dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les transformateurs électriques et coffrets techniques devront être intégrés dans les constructions ou aux murs de clôture et dissimulés par une porte dont le traitement s'intégrera à la façade.

Les espaces de stockage des déchets ménagers ne doivent pas porter atteinte au caractère architectural et urbain de la zone (espaces intégrés au bâtiment, espaces sur l'espace public intégré dans le paysage, containers enterrés,...).

---

### Article 1AU 12 – Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies dans les dispositions générales du présent règlement (Article 13 - Lexique - Stationnement).

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

#### ▪ Constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement minimum, à l'exception des logements locatifs sociaux.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, en plus des places privatives, des aires de stationnement « visiteur » doivent être aménagées hors des parties privatives avec au minimum 1 place réalisée par tranche de 4 logements.

Les ensembles d'habitation équipés de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par logement.

- Constructions à usage de commerce ou d'artisanat :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.
  
- Constructions à usage de bureaux :
  - 1 place de stationnement pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Les constructions à usage de bureaux dotées de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé doivent prévoir au minimum une aire de stationnement sécurisée pour les vélos par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 1 place pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.
  
- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

---

## Article 1AU 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 75% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les espaces collectifs de stationnement extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à limiter l'imperméabilisation des sols. Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.

Les arbres au potentiel allergisant doivent être évités à proximité des habitations : le cyprès, le platane, le noisetier, le saule, le bouleau, le mimosa, le frêne, le charme, l'ailante glanduleux, ou encore l'aulne.

---

## Article 1AU 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article 1AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Les constructions à usage d'habitat collectif doivent privilégier une double orientation des logements. De plus, en cas de réalisation d'un programme de logements collectifs, il est vivement recommandé d'appliquer les normes relatives à la RE 2020.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux.

---

## Article 1AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

## ZONE 1AUE

---

La zone 1AUE est destinée à recevoir une urbanisation à vocation économique, sous réserve de son raccordement aux réseaux d'assainissement collectifs. La zone 1AUE est divisée en deux secteurs :

- Le secteur 1AUEm (ou 1AUEmF1p/1AUEmF2, selon le niveau du risque incendie), qui correspond à la future zone d'activités des Plans ainsi qu'aux quelques zones économiques à vocation mixte existantes mais non raccordées aux réseaux d'assainissement collectifs ;
- Le secteur 1AUEiF1p qui correspond aux zones économiques à vocation industrielle non raccordées aux réseaux d'assainissement collectifs.

La zone 1AUE est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 1AUE est concernée par le risque technologique. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 1AUE est concernée par l'aléa inondation fort et modéré. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

### Article 1AUE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

- Les constructions et installations destinées à l'habitation ;
- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les terrains de camping et de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- Les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières et les décharges ;
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, autres que celles visées à l'article 1AUE2 ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à une opération autorisée.

#### En secteur 1AUEiFp1, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions et installations destinées au commerce ;
- Les constructions et installations destinées à l'artisanat ;

- Les constructions et installations à usage de bureaux.

En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt autres que celles visées à l'article 1AUE2.

---

## Article 1AUE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

- Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à la vie des habitants, à condition d'être compatibles avec le caractère de la zone.

En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2, en sus des dispositions précédentes :

- Les constructions et installations à usage d'entrepôt à condition qu'elles soient liées à l'activité principale de la société et que leur emprise au sol ne dépasse pas celle du bâtiment principal, sans être supérieure à 10000m<sup>2</sup>.

---

## Article 1AUE 3 - Accès et voirie

---

### ■ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

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

### ■ 3.2 - Voirie

Toute voie nouvelle, publique ou privée, doit présenter une largeur de 8 mètres minimum.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

Les profils des voies nouvelles devront par ailleurs assurer la circulation sécurisée des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles. L'ouverture de cheminements piétons ou de pistes cyclables pourra être exigée pour assurer la desserte du quartier ou celle des équipements publics.

Les voies nouvelles réservées à la circulation des piétons, personnes à mobilité réduite et cycles sont interdites en impasse.

---

## Article 1AUE 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ■ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

### ■ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié (eaux résiduaires industrielles, eaux de refroidissement, etc).

### ■ 4.3 – Assainissement eaux pluviales

Pour les zones à caractère industriels, le schéma d'assainissement pluvial recommande une gestion à la parcelle. Cette gestion devra intégrer :

- Un système de dépollution permettant d'atteindre les concentrations suivantes :
  - MES : 30 mg/l
  - DCO : 25 mg/l
  - Hydrocarbures : 5mg/l
- Un système de rétention qui permettra d'atteindre le niveau de rejet naturel pour une crue de période de 10 ans avec un débit de fuite de 20 l/s par hectare imperméabilisé.

### ■ 4.4 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

Les postes de transformation électrique doivent être intégrés aux volumes bâtis des constructions ou aux murs de clôture.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

- 4.5 – Collecte des déchets

Pour toute construction nouvelle, un local ou un emplacement accessible depuis l'espace public aux services de collecte doit être prévu.

- 4.6 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

#### Article 1AUE 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article 1AUE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

En secteur 1AUEiFp1 :

L'implantation des constructions et installations autorisées par l'article 1AUE 2 par rapport aux voies et emprises publiques, et aux voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux constructions, devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2 :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres des voies et emprises publiques et des voies privées dès lors que celles-ci desservent au moins deux constructions.

---

#### Article 1AUE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

En secteur 1AUEiFp1 :

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations autorisées par l'article 1AUE 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2 :

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

---

#### Article 1AUE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

---

#### Article 1AUE 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.



---

## Article 1AUE 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### En secteur 1AUEiFp1 :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 20 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

### En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2 :

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 12 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure (cheminée, portique).

---

## Article 1AUE 11 - Aspect extérieur des constructions

---

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

D'une manière générale, la simplicité des volumes est préconisée. Les volumes doivent être simples, sans décrochements inutiles.

L'usage de matériaux contrastants en terme de couleur et de texture, notamment pour le traitement des angles, des rives et des toitures est proscrit.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable seront intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les projets participeront par leur architecture à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale : orientation des façades et des surfaces extérieures, dimensions et performance thermique des ouvertures et occultations, etc.

### ■ 11.2 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Les imitations de matériaux ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts sont interdits. Les barreaudages en matériaux plastiques sont interdits. En cas de clôture enduite, le traitement devra être effectué sur les deux faces.

Les clôtures devront de préférence être doublées par une haie végétale d'essence locale.

Les limites entre lots pourront être traitées avec des dispositifs simples, peu encombrants et adaptés aux usages de l'activité : grillage métallique à torsion ou en treillis soudé, palissade en bois ou plantations.

- 11.3 – Enseignes et publicités

La hauteur des enseignes ne doit pas dépasser celle du bâtiment.

---

## Article 1AUE 12 – Stationnement

---

La création de places de stationnement doit respecter les normes définies par les Dispositions Générales (Article 13 - Lexique - Stationnement).

En secteur 1AUEiFp1 :

Non règlementé.

En secteurs 1AUEm, 1AUEmF1p et 1AUEmF2 :

Les besoins doivent être déterminés en fonction du type de construction et de leur fréquentation, et notamment, pour les constructions les plus courantes, par référence aux normes ci-après :

- Constructions à usage de commerce :
  - 1 place de stationnement jusqu'à 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 1 place pour 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée supplémentaire.
- Constructions à usage de bureaux :
  - 1 place de stationnement pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée.

Stationnement vélo : une aire de stationnement couverte et sécurisée pour les vélos pour 30m<sup>2</sup> de surface de plancher entamée de bureau.

- Constructions à usage d'hébergement hôtelier et restaurants :
  - 1 place de stationnement par chambre.
  - 3 places pour 20m<sup>2</sup> de salle de restaurant entamée.

- Constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

Stationnement vélo : à déterminer en fonction de la nature, du taux et du rythme de fréquentation, de la situation géographique.

- Constructions à usage industriel, d'artisanat ou d'entrepôt :

Le nombre de places de stationnement doit être en rapport avec l'utilisation envisagée et la capacité d'accueil de la construction.

---

## Article 1AUE 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces libres ou non bâtis doivent être traités autant que possible en espaces verts, plantés d'arbres et arbustes d'essence méditerranéenne.

La surface des espaces non imperméabilisés doit être au moins égale à 15% de la superficie totale de l'unité foncière de la construction ou de l'opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. Les toitures végétalisées pourront être incluses dans le calcul des surfaces non imperméabilisées en y appliquant un coefficient de pondération de 0,5.

Les espaces extérieurs doivent être conçus autant que possible de façon à minimiser les surfaces revêtues. Au regard des besoins, un traitement des surfaces à l'aide de revêtements poreux : roche concassée, matériau minéral stabilisé, sol enherbé, dalles alvéolaires, etc, sera favorisé.

Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de troisième grandeur, ne dépassant pas 15m de haut à taille adulte, à raison d'un sujet pour 4 places.

Les arbres au potentiel allergisant doivent être évités à proximité des habitations : le cyprès, le platane, le noisetier, le saule, le bouleau, le mimosa, le frêne, le charme, l'ailante glanduleux, ou encore l'aulne.

Les plantations d'arbres de haute tige doivent être réalisées de manière à masquer, dans toute la mesure du possible, les bâtiments prévus, notamment les entrepôts, ateliers de production et les aires de stockage.

---

## Article 1AUE 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article 1AUE 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

L'orientation du bâtiment sera choisie de manière à maximiser les apports solaires en hiver sans qu'ils soient trop gênants en été, et à contrer le vent dominant. Par ailleurs, il convient de minimiser les ombres portées sur les bâtiments voisins.

L'orientation du bâtiment sera également choisie de manière à minimiser les nuisances sonores.

Le choix des végétaux plantés à proximité des façades sud des bâtiments doit privilégier les espèces à feuilles caduques.

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de construction et les dispositifs énergétiques innovants peuvent être admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale, et n'altèrent pas le caractère des lieux

---

#### Article 1AUE 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Dans le cadre d'opérations d'aménagement, il convient de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) nécessaires au cheminement des câbles de télécommunications.

## ZONE 2AUF2

---

La zone 2AUF2 concerne le site de la Grande Bastide.

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future dite « stricte » ou « fermée » en raison de l'insuffisance de la desserte par les réseaux et/ou la voirie mais aussi en raison du risque de pollution des sols, lié aux activités économiques implantées sur ce site.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone nécessite la révision ou la modification du PLU, sous réserve de l'arrêt des activités présentes sur le site, de la dépollution des sols s'ils s'avéraient être pollués et d'une desserte suffisante par les réseaux d'assainissement.

La zone 2AUF2 est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

La zone 2AUF2 est concernée par le risque technologique. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

---

### Article 2AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation, toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article 2AU 2.

---

### Article 2AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

Les installations et ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.

La poursuite des activités existantes est autorisée.

---

### Article 2AU 3 - Accès et voirie

---

Non règlementé.

---

### Article 2AU 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

Non règlementé.

---

### Article 2AU 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

#### Article 2AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des installations et ouvrages techniques autorisés par l'article 2AU 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

---

#### Article 2AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

L'implantation par rapport aux limites séparatives des installations et ouvrages techniques autorisés par l'article 2AU 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

---

#### Article 2AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

---

Non réglementé.

---

#### Article 2AU 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

---

#### Article 2AU 10 - Hauteur maximale des constructions

---

Non réglementé.

---

#### Article 2AU 11 - Aspect extérieur des constructions

---

Non réglementé.

---

#### Article 2AU 12 – Stationnement

---

Non réglementé.

---

#### Article 2AU 13 - Espaces libres et plantations

---

Non réglementé.

---

Article 2AU 14 – Coefficient d’occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

Article 2AU 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

Non règlementé.

---

Article 2AU 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non règlementé.

## CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



## ZONE A

---

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune. Il s'agit d'une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- Le secteur Ac, qui correspond aux espaces agricoles « classiques » ou « communs » du territoire ;
- Le secteur ApF, qui correspond aux espaces agricoles remarquables de la commune, tels que définis dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement.

La zone A est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

La zone A est concernée par l'aléa inondation fort et modéré. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

### Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article A 2.

---

### Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### En secteur Ac :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'activité agricoles et compatibles avec les constructions environnantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

#### En secteur ApF :

- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;

- La réfection des bâtiments ayant une existence légale et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.

---

## Article A 3 - Accès et voirie

---

### ■ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### ■ 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les voies nouvelles en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules lourds de sécurité, de propreté ou assurant des missions de service public, puissent faire demi-tour.

---

## Article A 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ■ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer aux dispositions du Code de la santé publique et à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, toutes les constructions desservies doivent être obligatoirement raccordées à celui-ci dès sa mise en service.

En cas d'utilisation d'un réseau public d'eau non potable (eau brute, eau de pluie, etc) en complément du réseau de distribution publique, ces deux réseaux doivent être physiquement séparés.

### ■ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect de la notice du zonage d'assainissement annexé au présent PLU et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

### ■ 4.3 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### ■ 4.4 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

## Article A 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

- 6.1 – Le long des voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations autorisées par l'article A 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

- 6.2 – Le long des cours d'eaux, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté à moins de 5 mètres du franc bord d'un cours d'eau, canal ou fossé d'irrigation ou d'écoulement des eaux pluviales.

---

## Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations autorisées par l'article A 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

---

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

---

Non réglementé.

---

## Article A 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non réglementé.

---

## Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### En secteur Ac :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure liées aux installations agricoles.

#### En secteur ApF :

En cas de réfection des bâtiments ayant une existence légale, de mise aux normes, ou d'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des constructions légères autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, ne pourra excéder 5 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

---

## Article A 11 - Aspect extérieur des constructions

---

*Pour plus de détails sur les recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux dispositions générales (Chapitre 1 du présent règlement).*

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

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

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

### ■ 11.2 – Façades et matériaux

L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### ■ 11.3 - Toitures

La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.

Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

- 11.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.

---

## Article A 12 - Stationnement

---

Non règlementé.

---

## Article A 13 - Espaces libres et plantations

---

Les espaces non exploités devront être, dans la mesure du possible, laissés à l'état naturel et les arbres de haute tige seront, dans la mesure du possible, conservés.

Des plantations d'arbres de haute tige et la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

---

## Article A 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article A 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

---

## Article A 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non règlementé.

## CHAPITRE 5 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

## ZONE N

---

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone N est divisée en deux secteurs :

- Le secteur NcF1, qui correspond aux espaces agricoles « classiques » ou « communs » du territoire ;
- Le secteur Np (ou NpF, selon le niveau du risque incendie), qui correspond aux espaces naturels remarquables de la commune, tels que définis dans le cadre de la Directive Territoriale d'Aménagement. Il comporte deux sous-secteurs, Np1 et Np2, différenciés selon leur localisation.

La zone N est concernée par le risque feux de forêt. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par le risque technologique. Pour retrouver les dispositions particulières relatives aux zones de risque, se reporter à l'article 3.2 des dispositions générales du présent règlement.

La zone N est concernée par l'aléa inondation fort. Pour retrouver les dispositions particulières applicables dans les secteurs concernés par cet aléa, se reporter à l'article 3.1 des dispositions générales du présent règlement.

---

### Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

---

Toutes les constructions et installations autres que celles mentionnées dans l'article N 2.

---

### Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

---

#### En secteur Nc :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 15m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 10% de la surface de plancher existante, sans augmentation du nombre de logements, dans la limite d'une seule extension par construction ; dès lors que ces extensions ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les annexes des constructions à usage d'habitation ayant une existence légale dans la limite de 20m<sup>2</sup> d'emprise au sol et de surface de plancher, tout point de ces annexes ne pouvant être situé à plus de 20 mètres du bâtiment principal à usage d'habitation ; dès lors que ces annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- Les constructions et installations d'intérêt collectif ou nécessaires aux services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;



- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) nécessaires à l'activité agricoles et compatibles avec les constructions environnantes ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés à une opération autorisée.

#### En secteur Np1:

- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les constructions et aménagements nécessaires à l'exercice des activités piscicole et de la pêche dont l'emprise au sol et la surface de plancher n'excèdent pas 25m<sup>2</sup>. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.

#### En secteurs Np2 et Np2F :

- À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes, les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 50m<sup>2</sup>. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réfection des bâtiments ayant une existence légale et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol ;

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentiers équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que leur revêtement ne soit pas imperméable et qu'aucune autre implantation ne soit possible. Ces aménagements doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel ;
- La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux (ex : les travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations techniques nécessaires à leur fonctionnement) ;
- La réalisation d'aménagements relatifs à la sécurité civile et notamment les voies de sécurité, les voies de défense contre l'incendie, les coupures agricoles ou forestières effectuées dans ce but, les réservoirs d'eau, les bassins de rétention et ouvrages de retenue.

---

## Article N 3 - Accès et voirie

---

### ■ 3.1 - Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation, soit direct, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin (Servitude de passage).

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

Les accès doivent être adaptés à la nature et à l'importance des usages qu'ils supportent et des opérations qu'ils desservent et aménagés de façon à apporter la moindre gêne et le moindre risque pour la circulation publique automobile, cycliste, piétonnière et des personnes à mobilité réduite.

### ■ 3.2 - Voirie

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent. De ce fait, il pourra être demandé une largeur plus importante de la voie en fonction des opérations qu'elle dessert.

Les caractéristiques des voies publiques ou privées doivent répondre aux normes en vigueur concernant l'approche des moyens de défense contre l'incendie et de protection civile ainsi que la circulation des véhicules des services publics.

---

## Article N 4 - Desserte par les réseaux et collecte des déchets

---

### ▪ 4.1 – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'alimentation en eau potable, l'alimentation en eau par captage privé pourra être autorisée (captage, forage, puits), sous réserve de la conformité vis-à-vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra se conformer aux dispositions du Code de la santé publique et à « la loi sur l'eau et les milieux aquatiques » du 30 décembre 2006.

En cas de réalisation d'un réseau public d'eau potable dans le secteur concerné, toutes les constructions desservies doivent être obligatoirement raccordées à celui-ci dès sa mise en service.

En cas d'utilisation d'un réseau public d'eau non potable (eau brute, eau de pluie, etc) en complément du réseau de distribution publique, ces deux réseaux doivent être physiquement séparés.

### ▪ 4.2 – Assainissement eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées lorsqu'il existe.

En cas d'impossibilité de raccordement au réseau public d'assainissement des eaux usées, l'assainissement non collectif est admis sous réserve de l'aptitude des sols, dans le respect de la notice du zonage d'assainissement annexé au présent PLU et conformément à la réglementation en vigueur.

Les dispositifs d'assainissement non collectifs doivent donc être conçus de façon à pouvoir être mis hors circuit et raccordés au réseau public quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau n'est pas autorisée sauf dérogation de l'autorité administrative et prétraitement approprié.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans le milieu naturel, fossés d'irrigation ou de gestion des eaux pluviales est interdite.

### ▪ 4.3 – Réseaux secs

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et aux réseaux de télécommunication doivent être réalisés en souterrain, sauf difficulté technique reconnue par le service gestionnaire intéressé.

### ▪ 4.4 - Défense extérieure contre l'incendie

Toute délivrance d'autorisation d'urbanisme est subordonnée au respect du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie en vigueur.

---

## Article N 5 - Caractéristiques des terrains

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

## Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques

---

- 6.1 – Le long des voies et emprises publiques

L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques des constructions et installations autorisées par l'article N 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

- 6.2 – Le long des cours d'eaux, canaux et fossés

Afin de garantir leur bonne gestion et de permettre l'accès aux engins pour l'entretien, aucune construction, clôture, exhaussement ou affouillement ne peut être implanté à moins de 2 mètres du franc bord d'un cours d'eau, canal ou fossé d'irrigation ou d'écoulement des eaux pluviales.

---

## Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

---

L'implantation par rapport aux limites séparatives des constructions et installations autorisées par l'article N 2 devra être réalisée en fonction de leurs besoins.

---

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

---

Non règlementé.

---

## Article N 9 - Emprise au sol des constructions

---

Non règlementé.

---

## Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

---

### En secteur Nc :

La hauteur des constructions à usage d'habitation, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder le R+1 et 7 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions à usage autre, en tout point du bâtiment, ne pourra excéder 9 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Les annexes autorisées à l'article N2 ne pourront excéder 2,5 mètres à l'égout du toit.

Des adaptations sont toutefois possibles pour des éléments ponctuels de superstructure liées aux installations agricoles.

### En secteur Np1 :

La hauteur des constructions et aménagements liés à l'observation de la faune et nécessaires à l'exercice des activités piscicole et de la pêche ne pourra excéder 3 mètres à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

### En secteurs Np2 et Np2F :

En cas de réfection des bâtiments ayant une existence légale, de mise aux normes, ou d'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques, agricoles, pastorales, d'habitation, la hauteur des constructions ne pourra excéder la hauteur du bâtiment préexistant.

La hauteur des constructions légères autorisées dans la limite de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol, ne pourra excéder 5 mètres jusqu'à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

---

## Article N 11 - Aspect extérieur des constructions

---

*Pour plus de détails sur les recommandations relatives à l'aspect extérieur des constructions, se reporter aux dispositions générales (Chapitre 1 du présent règlement).*

### ■ 11.1 – Aspect général

Les constructions, installations et aménagements, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et 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 conservation des perspectives monumentales.

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

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique) et les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés à la volumétrie générale de la construction.

Les dispositions bioclimatiques (apports solaires et protections, inertie thermique), les dispositifs d'énergie renouvelable intégrés à la volumétrie générale, les dispositifs et couvertures améliorant la rétention d'eau et le confort climatique sont recommandés.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Le choix des couleurs de l'ensemble des éléments apparents des constructions devra être conforme au nuancier local mis à la disposition du public en mairie.

### ■ 11.2 – Façades et matériaux

L'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

### ■ 11.3 - Toitures

La couverture des habitations sera, d'une manière générale, en toiture pente et en tuile de type "romane". Les couvertures en terrasse seront toutefois autorisées.

Pour les bâtiments fonctionnels, les matériaux de couverture utilisés devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes, tant du point de vue de leur nature que des couleurs.

#### ▪ 11.4 - Clôtures

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, leur hauteur visible ne doit pas excéder 2 mètres.

Les clôtures doivent être perméables à la libre circulation de la petite faune, et transparentes à l'écoulement des eaux pluviales : elles doivent ainsi être constituées d'une grille ou d'un grillage à mailles larges pouvant être doublé d'une haie vive.

---

### Article N 12 - Stationnement

---

Non règlementé.

---

### Article N 13 - Espaces libres et plantations

---

La dominante boisée ou végétalisée devra être conservée, notamment les arbres de haute tige.

Des plantations d'arbres de haute tige et la création d'un écran de verdure pourront être demandées pour une meilleure insertion des bâtiments fonctionnels dans le paysage.

---

### Article N 14 – Coefficient d'occupation du sol

---

*Article supprimé par les dispositions de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite Loi ALUR.*

---

### Article N 15 - Performances énergétiques et environnementales

---

Pour l'ensemble des destinations, sont privilégiées l'utilisation de matériaux durables et l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable.

Les techniques de constructions et les dispositifs énergétiques innovants sont admis s'ils découlent de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale.

---

### Article N 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

---

Non règlementé.