



# Commune de Fuveau

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION N°6 DOSSIER APPROUVÉ

<b>P.L.U.</b> Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	

# COMMUNE DE FUYEAU

## P.L.U. : BORDEREAU DES PIÈCES

### Pièces de modification n°6 du PLU

N° d'ordre	Désignation des pièces	Plan	échelle
1	Rapport de présentation		
1.1	Complément : notice de présentation de la modification n°2		
1.2	Complément : notice de présentation de la modification n°3		
1.3	Complément : notice de présentation de la modification simplifiée n°2		
1.4	Complément : notice de présentation de la modification n°4		
1.5	Complément : notice de présentation de la modification n°5		
1.6	Notice détaillée de la modification simplifiée n°3		
1.7.	Complément : notice de présentation de la modification n°6		
2.1	P.A.D.D.		
2.2	Orientations particulières d'aménagement M6		
3	Règlement M6		
3.1	Plan de zonage M6	Planche 1 - Centre Ville	(1/1 000 <sup>e</sup> )
3.2	Plan de zonage M6	Planche 2 - Centre La Barque	(1/2 500 <sup>e</sup> )
3.3	Plan de zonage M6	Planche 3 - Péricentre	(1/2 500 <sup>e</sup> )
3.4	Plan de zonage M6	Planche 4 - St Charles Château l'Arc	(1/2 500 <sup>e</sup> )
3.5	Plan de zonage M6	Planche 5 - Est commune	(1/5 000 <sup>e</sup> )
3.6	Plan de zonage M6	Planche 6 - Ouest commune	(1/5 000 <sup>e</sup> )
3.7a	Plan annexe du règlement M6	Planche 1 Ouest voies bruyantes, DPU, secteur mixité sociale, ZAC	(1/5 000 <sup>e</sup> )
3.7b	Plan annexe du règlement M5	Planche 2 Est voies bruyantes, DPU, secteur mixité sociale, ZAC	(1/5 000 <sup>e</sup> )
3.8	Plan annexe du règlement	Zonage d'assainissement	(1/10 000 <sup>e</sup> )
3.9	Plan annexe du règlement	Carte d'aptitude des sols à l'assainissement	(1/10 000 <sup>e</sup> )
3.10	Plan annexe du règlement	Zonage pluvial	(1/10 000 <sup>e</sup> )
4	Liste des emplacements réservés M6		
5-1	Annexes sanitaires		

N° d'ordre	Désignation des pièces	Plan	échelle
5-2a	Plan annexes sanitaires	Plan du réseau d'eau potable Ouest	(1/5 000 <sup>e</sup> )
5-2b	Plan annexes sanitaires	Plan du réseau d'eaux potable Est	(1/5 000 <sup>e</sup> )
5-3a	Plan annexes sanitaires	Plan du réseau d'eaux usées Ouest	(1/5 000 <sup>e</sup> )
5-3b	Plan annexes sanitaires	Plan du réseau d'eaux usées Est	(1/5 000 <sup>e</sup> )
6-1	Liste des servitudes d'utilité publique MS2		
6-2	Plan des servitudes d'utilité publique MS2		(1/10 000 <sup>e</sup> )

**Nota :** Le rapport de présentation (pièce n°1) est complété au fur et à mesure des différentes procédures par les notices de présentation respectives.  
Les autres pièces (plans et autres annexes) du PLU initial sont modifiées selon les différentes procédures.



# Commune de Fuveau

## Plan Local d'Urbanisme

### MODIFICATION N°6 DOSSIER APPROUVÉ

<b>P.L.U.</b> Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	



## Commune de Fuveau

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## MODIFICATION N°6 DU PLU

### 1.7 Notice de présentation

<b>P.L.U.</b> Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	

# Table des matières

<b>Préambule .....</b>	<b>3</b>
<b>1. Modifications apportées au secteur de la Barque.....</b>	<b>6</b>
<b>1.1. Ajustements à apporter sur le secteur de la zone d'activités de La Barque .....</b>	<b>7</b>
1.1.1. Présentation du secteur de la zone d'activités de La Barque .....	7
1.1.2. Prise en compte des évolutions récentes .....	8
1.1.3. Ajustements réglementaires pour permettre la réalisation d'un projet tertiaire .....	8
<b>1.2. Aménagement global du quartier de la Barque .....</b>	<b>10</b>
1.2.1. Présentation et justification du projet.....	10
1.2.2. Incidences du projet sur le dossier d'OAP.....	15
1.2.3. Incidences du projet sur le règlement .....	17
1.2.4. Incidences du projet sur le zonage.....	22
<b>2. Ajustements réglementaires ZAC Saint-Charles .....</b>	<b>24</b>
<b>2.1. Présentation du projet .....</b>	<b>25</b>
2.1. Incidences sur le règlement du PLU en vigueur .....	27
<b>2.2. Incidences sur le zonage du PLU en vigueur.....</b>	<b>33</b>
<b>3. Modifications d'emplacements réservés .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1. Modifications d'emplacements réservés .....</b>	<b>36</b>
3.1.1. Modification de l'ER 22 .....	36
<b>3.2. Suppression d'emplacements réservés.....</b>	<b>38</b>
3.2.1. Suppression de l'ER 24 .....	38
3.2.2. Suppression de l'ER 151 .....	39
3.2.3. Suppression de l'ER 156 .....	40
3.2.4. Suppression de l'ER 177 .....	41
3.2.5. Suppression de l'ER 188 .....	42
3.2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés .....	44
<b>4. Autres modifications de zonage.....</b>	<b>50</b>
<b>4.1. Ajout des périmètres d'OAP sur les plans de zonage.....</b>	<b>51</b>
<b>5. Autres modifications de règlement .....</b>	<b>52</b>
<b>5.1. Modification des annexes au règlement.....</b>	<b>53</b>
<b>5.2. Apport de précisions au règlement .....</b>	<b>55</b>

# **PREAMBULE**

---

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Fuveau a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2008. Ce document a depuis fait l'objet de plusieurs procédures :

- 5 procédures de modification dont la dernière approuvée le 25.09.2017
- 5 procédures de mise à jour dont la dernière approuvée le 22.12.2017
- 3 procédures de modification simplifiée dont la dernière approuvée le 21.12.2017
- 1 procédure de mise en compatibilité approuvée le 15.09.2016.

Au regard de la mise en œuvre du PLU, il apparaît aujourd'hui nécessaire d'apporter de nouvelles évolutions au document d'urbanisme en vigueur afin de procéder notamment :

- A des ajustements réglementaires portant sur des modifications du règlement écrit et graphique à apporter aux zones UH et UK correspondant à la ZAC Saint Charles et à la ZAC de la Barque ;
- A la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le secteur de la Barque, classé au PLU en vigueur en zone AUH2, afin de préciser la structuration future du quartier ;
- A des modifications d'emplacements réservés.
- De plus, suite aux modifications opérées et afin d'améliorer la lisibilité des documents, certains compléments ont été apportés au zonage et au règlement : report des périmètres de l'ensemble des OAP sur les planches graphiques et mention dans le règlement.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2018, la compétence urbanisme a été transférée à la Métropole Aix-Marseille Provence. Ainsi, la procédure de modification n°6 du PLU sera approuvée par le Conseil Métropolitain.

Pour ce faire, la commune souhaite activer une procédure de modification de son PLU conformément aux articles L.153-36 à L.153-41 du code de l'urbanisme puisque **les évolutions envisagées ne relèvent pas de la procédure de révision prévue** à l'article L153-31 du code de l'urbanisme :

*« Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :*

*1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;*

*2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;*

*3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.*

*4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.*

*5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté. »*

Contrairement à la révision générale ou allégée du PLU, la modification est une procédure souple nécessitant simplement :

- La notification du dossier, avant ouverture de l'Enquête Publique, au Préfet, au Président du Conseil Régional, au Président du Conseil Départemental et, le cas échéant, au président de l'établissement public prévu à l'article L.122-4, aux organismes mentionnés à l'article L.121-4

du Code de l'Urbanisme, ainsi qu'au maire de la commune concernée au titre de l'article L 153-40 du code de l'urbanisme.

- L'approbation du dossier de modification par le Conseil Métropolitain après Enquête Publique.

Le dossier de modification n°6 du PLU comprend :

- la présente notice de présentation ;
- le dossier d'OAP modifié ;
- le règlement modifié ;
- les plans de zonage modifiés ;
- la liste des ER modifiée ;
- les plans annexes au règlement modifiés.

Le présent dossier sera soumis à enquête publique. Les avis des personnes publiques associées lui seront annexés.

# **1. MODIFICATIONS APPORTEES AU SECTEUR DE LA BARQUE**

---

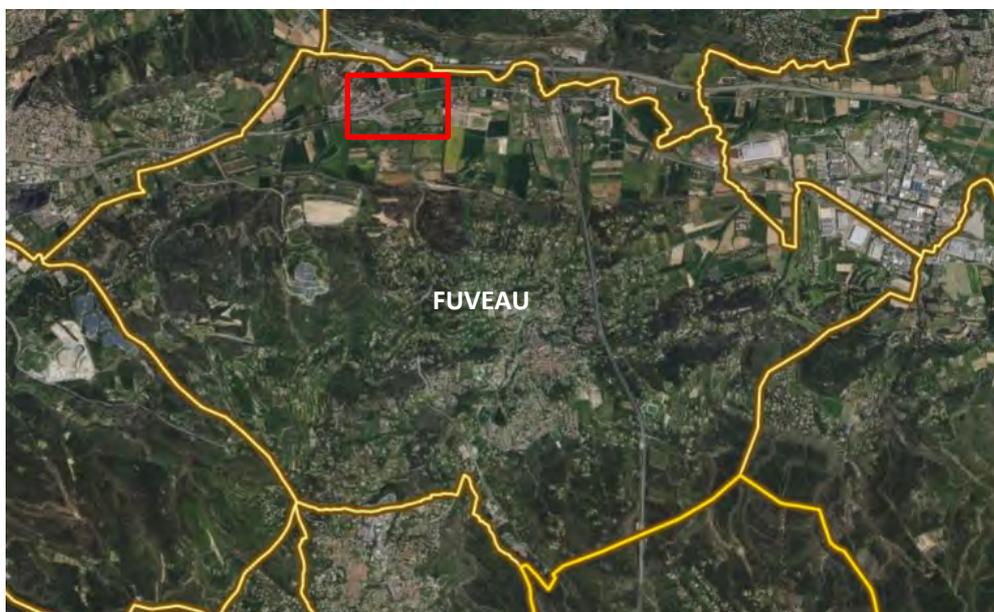
## 1.1. AJUSTEMENTS A APPORTER SUR LE SECTEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES DE LA BARQUE

### 1.1.1. Présentation du secteur de la zone d'activités de La Barque

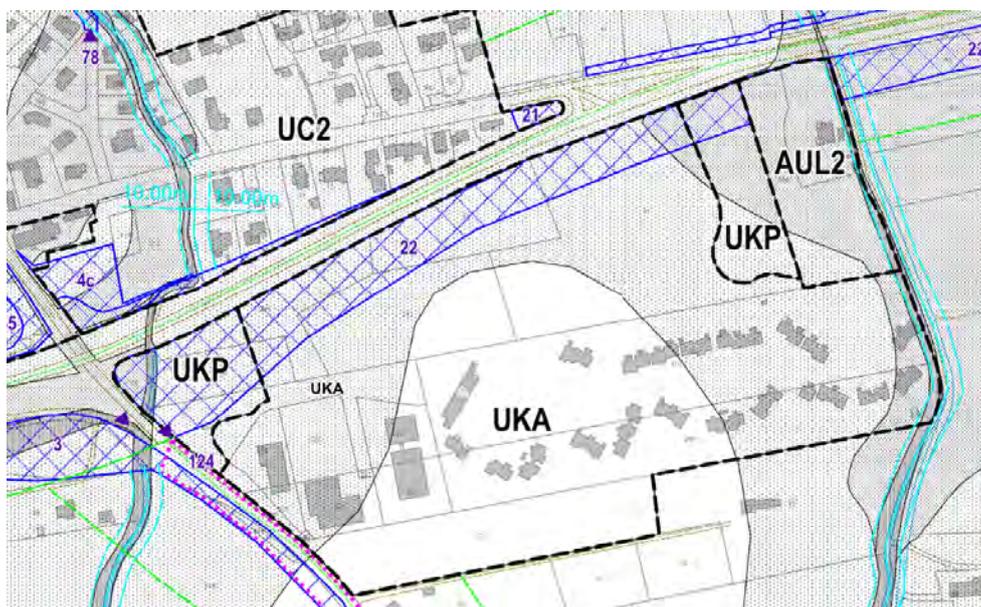
La ZAC de La Barque, créée en 1991 et développée en 2002, se localise au nord de la commune de Fuveau, entre la RD6 et la RD96. Elle est composée d'une résidence hôtelière de 92 logements et de quelques activités (entreprises, immeuble multi-services, boulangerie...). L'accès à cette zone s'effectue depuis un rond-point sur la RD96.

Au PLU en vigueur, ce secteur d'activités est classé en zone UK, comprenant les sous-secteurs UKA et UKP.

Localisation de la ZA de la Barque (source géoportail)



Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



### 1.1.2. Prise en compte des évolutions récentes

Plusieurs évolutions récentes ont été apportées sur ce secteur, nécessitant une modification du zonage et du règlement du PLU en vigueur.

Tout d'abord, le secteur de la Barque est concerné par une ZAC créée par décision du conseil municipal en date du 3 mai 1991. Cette dernière a été supprimée par le Conseil Métropolitain du 24/10/2019. Il convient donc de mettre à jour le règlement écrit du PLU en vigueur ainsi que l'annexe au règlement (voir chapitre Autres modifications de règlement).

Ensuite, la ZA de la Barque est grevée au Nord par l'emplacement réservé n°22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département. Les élus étant désireux de finaliser l'aménagement de la zone d'activités de La Barque, il est nécessaire de modifier l'ER n°22 en tenant compte des récents aménagements routiers réalisés. En effet, l'aménagement du giratoire sur la RD96 et l'aménagement de la bretelle d'accès à la RD6 ont amené le Département à réévaluer ses besoins fonciers :

- Réduction de la largeur de l'ER 22 aux abords de des zones UKA et UKP : la nouvelle emprise de l'ER nécessaire au Département est calculée à 30 mètres de l'axe de la RD6 afin de conserver une implantation des constructions en retrait de cette voie et de permettre d'éventuels aménagements routiers. Cette nouvelle emprise de l'ER se trouve réduite sur les parcelles cadastrées AE 86 et 87, et la parcelle AE 243 n'est plus impactée par l'ER.
- Suppression de l'ER 22 sur le secteur qui est devenu du domaine public routier départemental (bretelle d'accès et bassin de rétention).

Enfin, la zone d'activités de la Barque comprend une zone UKP réservée à l'aménagement d'un bassin de rétention. Une étude pluviale<sup>1</sup> a été réalisée pour réestimer les besoins en matière de gestion des eaux pluviales. En effet, depuis 2002, la gestion pluviale du secteur a évolué (nouvelles constructions qui ont intégré des bassins de rétention, gestion du pluvial lors des récents travaux de voiries). Ainsi, en tenant compte des aménagements hydrauliques déjà réalisés et du caractère actuel de la zone, les dimensions du futur bassin de rétention ont été réestimées : d'après l'étude le besoin nécessaire représente 600 m<sup>3</sup> soit un bassin d'une superficie d'environ 1500m<sup>2</sup>. La zone UKP doit donc être redéfinie en tenant compte de ce nouveau besoin.

L'ensemble de ces modifications impactent donc le zonage de la zone d'activités de la Barque. Il est nécessaire de les prendre en compte pour permettre la finalisation et la commercialisation de la zone. Ces modifications impactent notamment le nord de la ZA qui présente des disponibilités foncières.

### 1.1.3. Ajustements réglementaires pour permettre la réalisation d'un projet tertiaire

A ce jour, le nord de la ZA est concerné par un projet tertiaire (environ 17 000m<sup>2</sup> de bureaux) qui est en cours d'études. Pour permettre une optimisation des dernières disponibilités foncières de la ZA tout en veillant à son intégration paysagère, il est nécessaire d'encadrer le développement futur du site. C'est pourquoi, la commune souhaite apporter plusieurs modifications à son PLU.

L'optimisation foncière du site de projet nécessite d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune. En effet, il est important d'être vigilant notamment vis-à-vis de la préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la zone

---

<sup>1</sup> Audit Hydraulique de la gestion des eaux pluviales de la ZAC de la Barque – Bureau d'études CERRETI – Mars 2019

d'activités. Il est donc nécessaire d'encadrer les hauteurs autorisées sur le site en fonction des vues existantes sur le grand paysage.

De plus, la commune souhaite que le projet intègre un aménagement paysager de faible hauteur (afin de ne pas masquer la vue) aux abords de la RD6 dans une volonté de garantir une bonne insertion paysagère des futures constructions.

Ainsi, pour encadrer au mieux l'aménagement du site, les élus ont fait le choix de réaliser une Orientation Particulière d'Aménagement sur le secteur de projet. Un sous-secteur UKAa correspondant à l'emprise de l'OAP a également été créé pour autoriser des hauteurs différentes par rapport au reste de la zone UK, dans le respect des dispositions de l'OAP. Les dispositions de l'OAP sont présentées au chapitre suivant relatif à l'aménagement global du quartier de La Barque.

### Zoom sur la ZA de la Barque : zone UK du PLU en vigueur



## 1.2. AMENAGEMENT GLOBAL DU QUARTIER DE LA BARQUE

### 1.2.1. Présentation et justification du projet

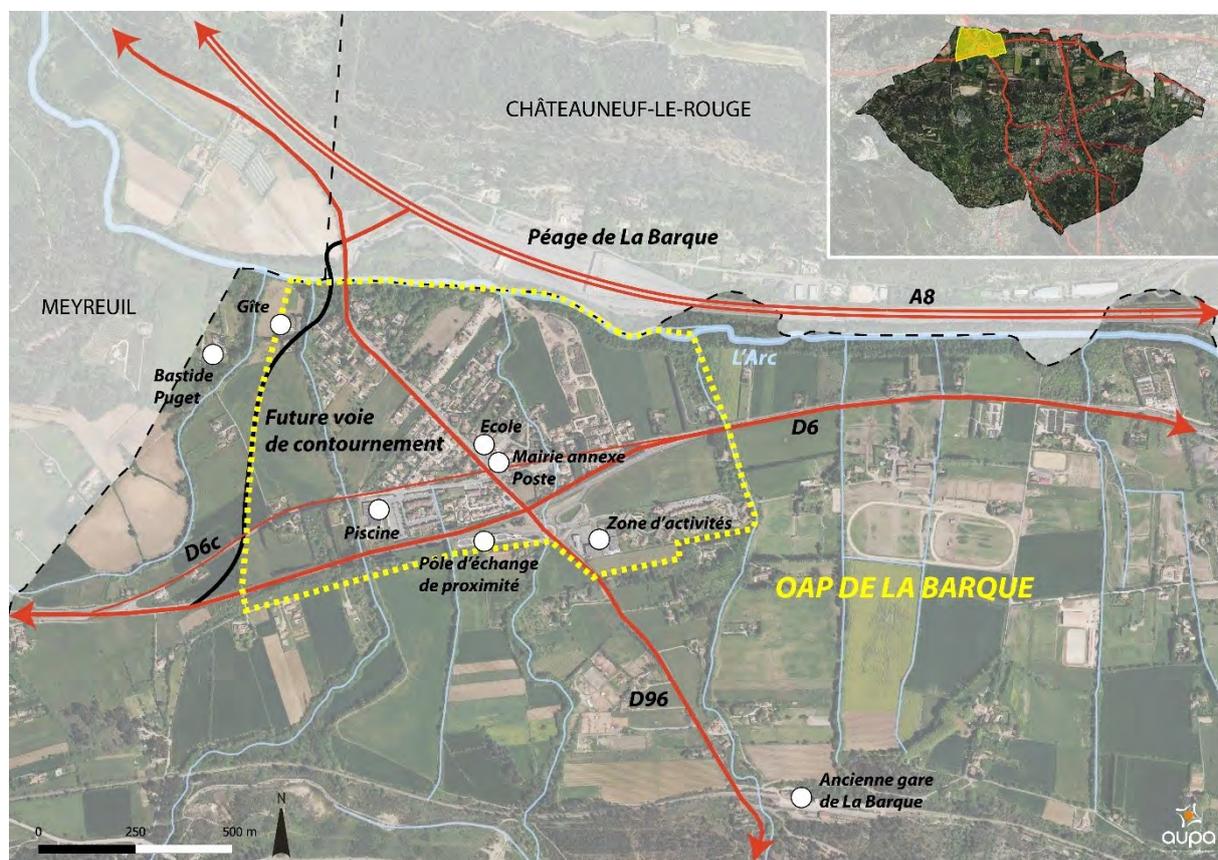
#### Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement et de programmation encadrant l'urbanisation du hameau de La Barque suite au projet engagé de barreau routier entre l'A8 et la D6. Cette OAP du hameau de la Barque n'est pas une OAP de programmation consistant à figer l'urbanisation de manière stricte mais une esquisse destinée à orienter le devenir du quartier de la Barque à long terme. Il s'agit de décliner des grands principes d'aménagement et de requalification pour ainsi affirmer ce hameau comme pôle secondaire de la commune avec l'accueil de logements supplémentaires (entre 100 et 150) et d'équipements complémentaires.

Le positionnement du barreau de la Barque étant désormais connu, la commune (en lien avec les services de la Métropole) a commencé sa réflexion sur l'organisation de ce quartier à partir de ce nouvel élément structurant. Une partie du hameau de la Barque est classé en zone AUH2 qui a été délimitée depuis plus de 9 ans, son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que dans le cadre du PLUi. Cette OAP, non obligatoire réglementairement sur des zones urbaines et des zones à urbaniser fermées, résulte ainsi d'une volonté d'affichage des principes généraux d'aménagement du secteur.

Les réflexions relatives à l'aménagement global du quartier de La Barque intègrent également la zone d'activité existante où l'enjeu est d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur la zone d'activité.

#### Localisation de l'OAP :



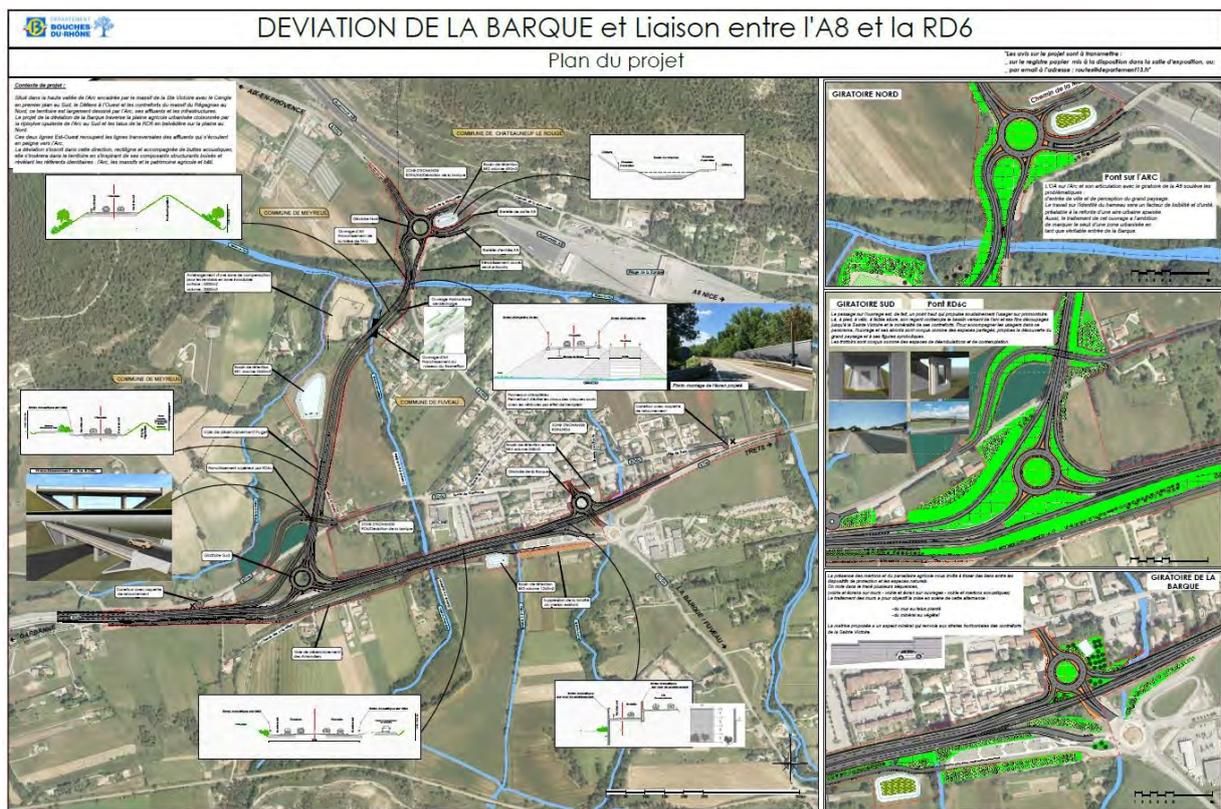
## Localisation du site

Situé au nord-ouest de Fuveau, à 4,5km du centre-ville, le hameau de La Barque profite d'une position stratégique, aux portes de la commune et à la convergence d'axes structurants : l'autoroute A8 où se situe le péage qui porte le nom du hameau ; l'A52 accessible par un embranchement à quelques kilomètres et les départementales D6 et D96 qui le traversent.

La création de la voie de contournement de La Barque entre la RD6 et l'A8 est une opportunité pour le hameau de retrouver une vie de quartier, notamment le long de la RD96 qui est traversée par 17 000 véhicules par jour dont 3 000 poids-lourds (sources : étude d'impact du contournement de La Barque, 2015 – CD13 Direction des routes). Prévus pour 2022, la voie de contournement permettra une très forte réduction du trafic routier sur la RD96, avec une estimation d'environ 3 300 véhicules par jour.

Aujourd'hui, avec plus de 1 000 habitants, une école qui va être agrandie, une activité commerciale présente, un futur parc de bureaux et une voie de contournement à venir, l'enjeu pour ce hameau est de projeter son aménagement de manière plus transversale, en lui redonnant de la qualité urbaine, à son échelle, et en réinvestissant l'espace public et les lieux de vie pour ses habitants réaffirmant ainsi son rôle de hameau et de pôle secondaire.

## Extrait du plan d'aménagement de la déviation de la Barque (source : CD13, enquête publique) :



## Objectifs de l'OAP

Cette OAP poursuivra les orientations du PADD :

- affirmation de l'identité de La Barque comme pôle secondaire de Fuveau et véritable quartier par une revalorisation de ces espaces publics et le renforcement d'équipements --> 1 : Affirmer l'identité de la ville et de ses quartiers

- amélioration de l'adaptation des activités de La Barque liées au nouveau plan d'aménagement routier --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- requalification et aménagement du carrefour et de la RD96 --> 2 : Améliorer l'attractivité de la ville
- préservation des espaces naturels et agricoles en s'appuyant sur les vallats pour limiter l'urbanisation du hameau --> 3 : Préserver et mettre en valeur l'environnement naturel et agricole
- gestion des risques dans l'aménagement par la prise en compte du risque inondation liées à l'Arc et aux vallats en tenant compte de la protection des biens et des personnes mais aussi de la qualité de l'environnement et des paysages et éloignement de la population du futur barreau routier --> 4 : Minimiser l'exposition aux risques naturels et industriels

Plus spécifiquement sur le secteur de la zone d'activités de La Barque, l'objectif de l'OAP est de définir des mesures d'intégration et de protection paysagères, notamment sur la partie Nord de la ZA où des disponibilités foncières existent.

Ainsi, l'OAP créée permet dans un premier temps de prendre en compte les vues sur le grand paysage (Sainte Victoire et Massif de l'Etoile) depuis les routes départementales. Les hauteurs ont donc été limitées en fonction des cônes de vues existant sur le secteur de projet. La hauteur des constructions est donc limitée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage sur moitié nord du site de projet et à 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faîtage sur la moitié sud du site de projet. L'OAP permet ainsi de limiter l'impact paysager et notamment visuel des nouvelles constructions sur le grand paysage.

De plus, l'OAP prévoit également une bonne intégration paysagère du projet avec la définition d'un aménagement paysager aux abords de la RD6. Pour des raisons de sécurité routière et de préservation contre le risque inondation, cet aménagement paysager ne devra pas constituer une haie d'arbres qui viendrait masquer la vue sur le grand paysage. Le regroupement de sujets (arbustes et arbres de hautes tiges) sous forme de bosquets discontinus sera recherché. L'OAP précise les dimensions de cet espace paysager : profondeur maximale de 3 mètres et hauteur maximale de 3 mètres. Enfin, pour le choix des végétaux, les essences locales méditerranéennes économes en eau seront demandées.

### *Enjeux de planification*



Le secteur de l'OAP est situé sur plusieurs zonages avec un règlement général et spécifique qui devra être pris en compte (cf règlement).

- UC : zone résidentielle d'habitat de densité moyenne. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux. Le secteur UC1 en contact avec le centre peut être densifié. Le secteur plus large UC2 qui rassemble l'essentiel des lotissements.

- AU : secteurs à urbaniser avec AUH2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour d'infrastructures d'équipement viaires, d'assainissement et d'alimentation en eau potable et AUL2 correspondant à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du POS, voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs. Elle recouvre principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé.

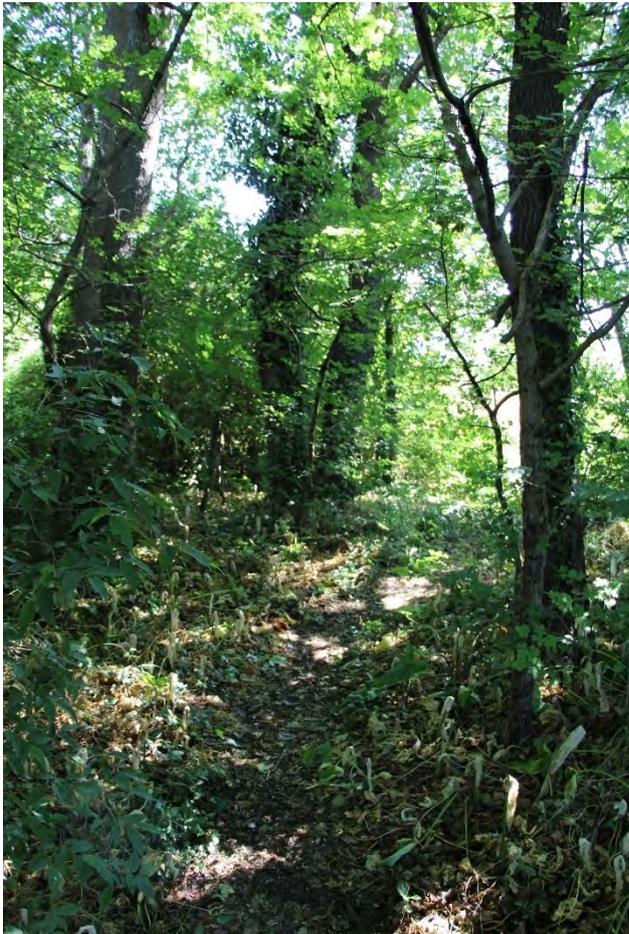
- UK : Zone qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la ZAC de la Barque créée le 3 mai 1991 et supprimée par délibération du conseil métropolitain le 24 octobre 2019.

- A : Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

- N : Zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées

NB1a et NC : Anciennes zones du POS (annulation partielle du PLU)

Le site est bordé par un réseau hydrographique structurant : l'Arc et ses vallats, qui délimite de manière naturelle l'urbanisation du hameau. Il s'agit ici de contenir l'urbanisation au vallon des Louvas, dans la zone UC2 au vallon de Bramefan, de la zone AUH2.



*Le vallon des Louvas pris dans son épaisseur*



*L'Arc*

### Réseaux divers

Concernant les réseaux d'assainissement, le hameau de La Barque est en grande majorité équipé de l'assainissement collectif. Les zones NC et NB1a sont identifiées comme vouées à l'assainissement collectif et la zone AUH2 comme une zone vouée à l'assainissement collectif devant être pris en charge par l'aménageur. Le secteur AUL2 (bastide Puget) est identifié quant à lui comme une zone d'assainissement non collectif.

Le traitement d'épuration se fait aujourd'hui à la STEP de Rives-Hautes. L'ancienne station d'épuration de la Barque est aujourd'hui utilisée comme station de relevage envoyant les eaux usées vers la STEP de Rives-Hautes.

Concernant les réseaux d'eau, les zones UC1, UC2, UKA, UKP, NB1a et NC sont connectées à un réseau d'alimentation en eau potable. Une partie de la zone AUH2 est potentiellement connectable à ce réseau d'eau. Le secteur est également traversé par le réseau du canal de Provence.

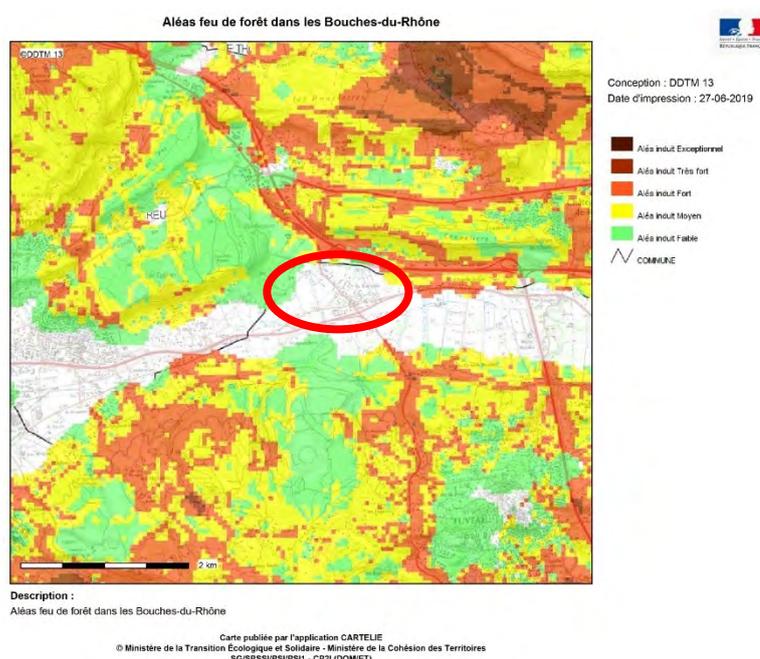
### Périmètres de protection du milieu naturel

Le secteur de La Barque contient une ZNIEFF géologique, Stratotype du Begudien (1358G00), qui suit la RD 96 depuis l'embranchement de la RD 45 qui mène à Gréasque jusqu'à la gare de péage de la Barque. Ce site se trouve en bordure de route et de ce fait facilement accessible et vulnérable. Ce stratotype est classé dans la catégorie IV par le BRGM. Il ne doit faire l'objet d'aucune perturbation et d'aucun aménagement.

La rivière de l'Arc fait partie des cours d'eau inscrit dans le SRCE à remettre en bon état. Il existe également un plan d'action en faveur des espèces menacées pour l'aigle de Bonelli sur ce secteur.

### Risques naturels

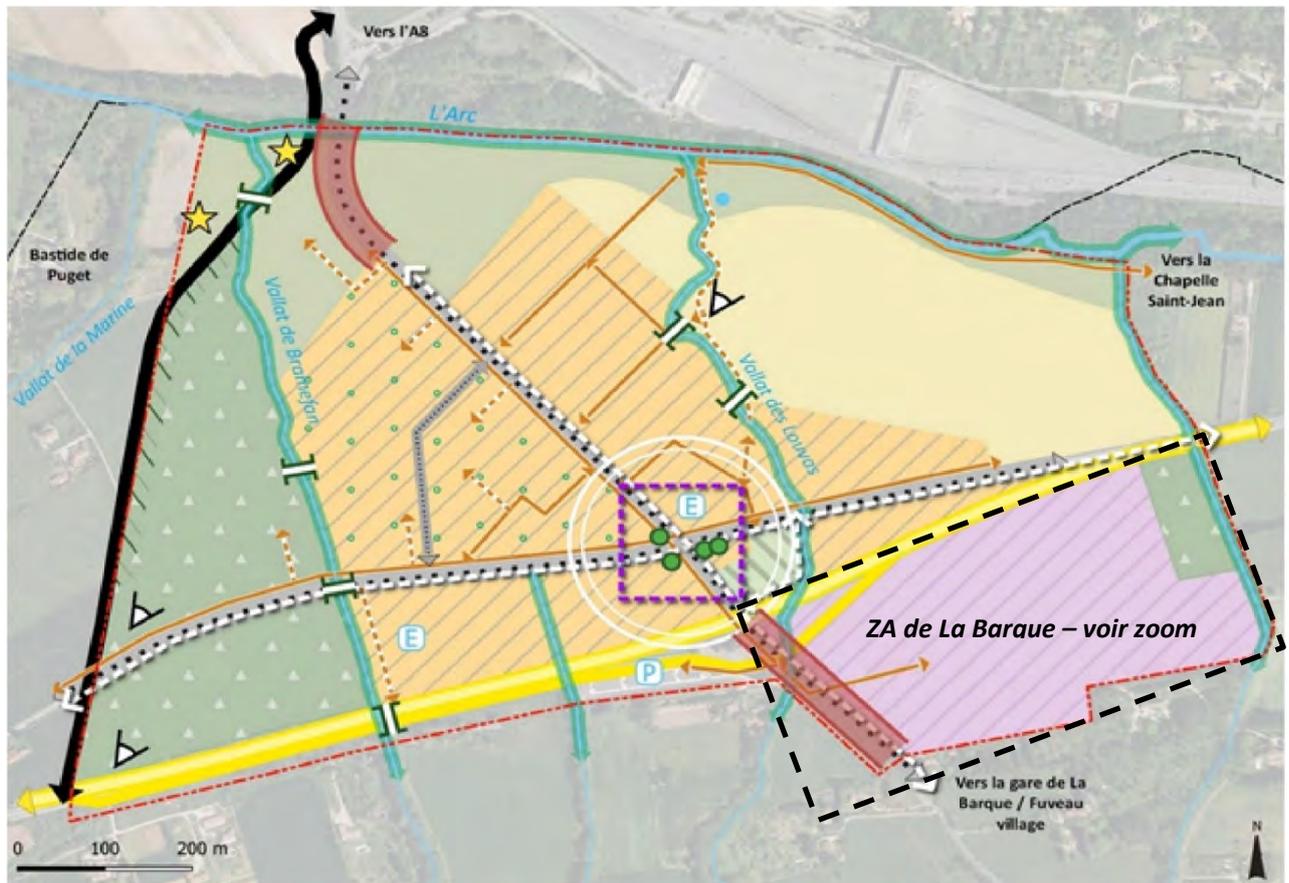
Le secteur de la Barque est soumis au risque inondation. L'aléa fort est principalement concentré au nord du hameau, au niveau de l'Arc et du vallon de la Marine (cf aléa inondation dans le zonage du PLU). L'aléa moyen est majoritairement localisé à l'est du hameau en zone agricole et de par le vallon des Louvas, au niveau de la rue des écoles et du boulodrome. Le hameau est également situé en zone de sismicité d'aléa faible. Le risque feu de forêt est également présent avec un aléa induit fort au nord du hameau, au niveau de l'autoroute A8, le long de l'Arc (cf carte aléa feu de forêt).



### 1.2.2. Incidences du projet sur le dossier d'OAP

Le dossier d'OAP du PLU en vigueur a été modifié pour y intégrer une OAP supplémentaire « 6 – Hameau de La Barque ».

#### Extrait du dossier d'OAP modifié – OAP 6 – Hameau de La Barque



#### OAP de La Barque

-  Limite communale
-  Périmètre de l'OAP

#### Vocation des espaces / éléments de programmation

-  Espace bâti à dominante habitat
-  Espace bâti d'activités économiques
-  Espace de plein air, à vocation de loisirs
-  Espace à dominante agricole
-  Espace à dominante naturelle

#### Traitement des espaces publics / qualité environnementale et paysagère

-  Centralité à renforcer
-  Espace public à requalifier
-  Espace public à conforter et à aménager
-  Equipements d'intérêt collectif et services publics
-  Station de relevage
-  Arbres à préserver
-  Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
-  Composantes naturelles et paysagères à intégrer aux projets de densification
-  Frange naturelle paysagère et corridor écologique à préserver
-  Principe d'écran végétal
-  Cours d'eau et vallats comme espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer
-  Perspective paysagère à valoriser

#### Circulation et déplacements

-  Entrée de ville à requalifier et à aménager

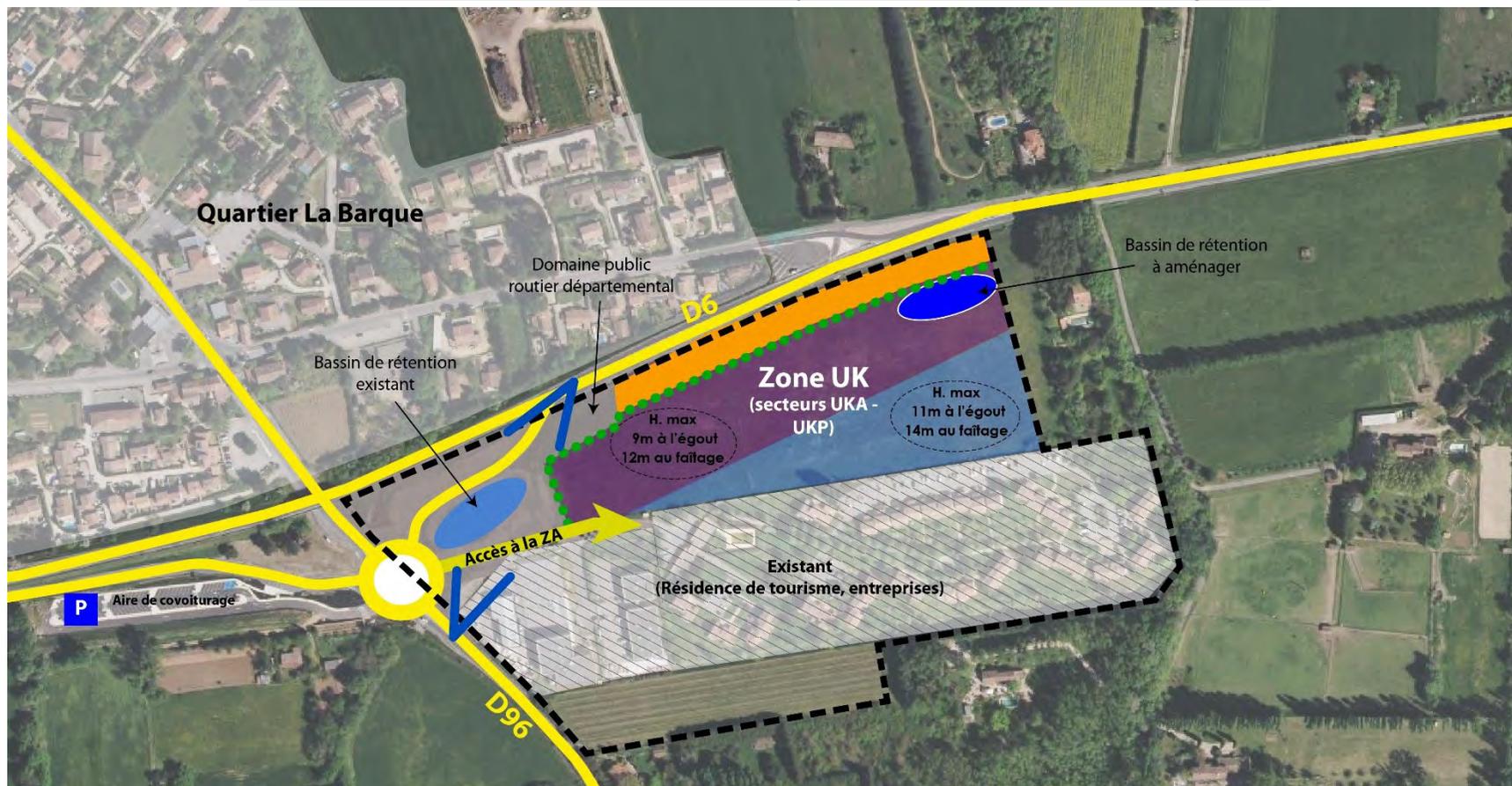
#### Réseau viaire

-  Future voie de contournement
-  RD6
-  Voie de liaison RD6-RD96
-  RD96 à requalifier en boulevard urbain
-  Maillage interne à créer, principe de voie de desserte partagée
-  Pôle d'échanges existant à conforter

#### Maillage des modes actifs

-  Maillage pour modes actifs structurant à préserver, à aménager
-  Principe de mode actifs prévu ou à prévoir porosité/traversée à assurer au sein du tissu résidentiel
-  Liaison cyclable à créer
-  Principe de franchissement sécurisé à prévoir

**Extrait du dossier d'OAP modifié : Zoom ZA de La Barque - Schéma des orientations d'aménagement**



**Orientation d'aménagement paysagère**

-  Cônes de vue à préserver
-  Hauteur des constructions autorisée
-  Aménagement paysager de faible hauteur

**Vocation des espaces / Destination du bâti**

- Activités tertiaires limitées à :
-  9m à l'égout et 12m au faîtage
  -  11m à l'égout et 14m au faîtage
  -  Bassin de rétention

**Rappel du plan de zonage**

-  Emplacement réservé pour voirie
-  Zone UK (comprenant les secteurs UKA et UKP)

### 1.2.3. Incidences du projet sur le règlement

L'aménagement global du quartier de la Barque impacte uniquement le règlement de la zone UK – zone d'activité de la Barque. En effet, un sous-secteur UKAa a été créé au nord de la zone d'activité de la Barque où des hauteurs spécifiques sont autorisées et précisée au plan de zonage conformément aux dispositions de l'OAP.

Pour rappel, pour permettre l'optimisation foncière du nord de la ZA, il est nécessaire d'augmenter la hauteur autorisée en zone UKA à 11m à l'égout (actuellement 9m à l'égout au PLU en vigueur). Toutefois, le site de projet présente une sensibilité paysagère qu'il est important de prendre en compte afin de préserver le cadre de vie de la commune (préservation des vues sur la Sainte Victoire et le massif de l'Etoile depuis les routes départementales aux abords de la ZA).

Dans ce cadre et en cohérence avec les OAP, deux polygones d'implantation du bâti figurent sur le document graphique règlementaire.

Le règlement va rappeler à l'article 4 les principes de stockage et de rejets prévus dans le cadre du zonage pluvial exposés à l'article 9 des dispositions générales.

#### **Modifications apportées au règlement du PLU – Zone UK**

~~En rouge~~ : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<b>Rappel et extrait du rapport de présentation</b>	
<p><u>Rappel :</u></p> <p>-Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u></p> <p>La zone UK, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.</p> <p>La zone UK comporte deux secteurs :</p> <p>-Secteur <b>UKA</b> : dédié à l'accueil d'activités économiques.</p> <p>-Secteur <b>UKP</b> : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><u>Rappel :</u></p> <p>-Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement</p> <p><u>Extrait du rapport de présentation :</u></p> <p>La zone UK, <del>qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de La Barque » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 mai 1991,</del> a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.</p> <p>La zone UK comporte deux secteurs :</p> <p>-Secteur <b>UKA</b> : dédié à l'accueil d'activités économiques, <b>qui comporte un sous-secteur UKAa.</b></p> <p>-Secteur <b>UKP</b> : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>La zone UK est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Hameau de La Barque) dont les dispositions doivent être respectées.</b></p>
<b>Article 2 – UK – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</b>	
<p><b><u>1. Dans le secteur UKA :</u></b></p> <p>1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site.</p> <p>1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées.</p> <p>1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur.</p> <p>1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UKP :</u></b></p> <p>2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial.</p> <p>2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p><b><u>1. Dans le secteur UKA :</u></b></p> <p>1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site.</p> <p>1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées.</p> <p>1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur.</p> <p>1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UKP :</u></b></p> <p>2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial.</p> <p>2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><b>De plus, en zone UK, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Hameau de La Barque s'appliquent.</b></p>

#### Article 4- UK - Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires :

##### Rejets industriels :

Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires :

##### Assainissement pluvial :

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméabilisée par rapport à celle existante, de compenser l'augmentation du ruissellement induite.

Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup>, et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas.

Le principe commun des dispositifs de stockage à la parcelle pour les zones EP1, EP2, EP3 et EP0 conformément aux prescriptions du SAGE de l'Arc : pour les constructions présentant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, un dispositif de stockage sur la parcelle sera aménagé sur la base d'un volume de :

- 80 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations d'ensembles et,
- 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations individuelles.

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire.

##### -Zones équipée d'ouvrages de dépollution

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1000 m<sup>2</sup> un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Il permettra d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 70% pour une pluie de 30 mm en une heure.

Dans tous les cas les aménagements devront comporter :

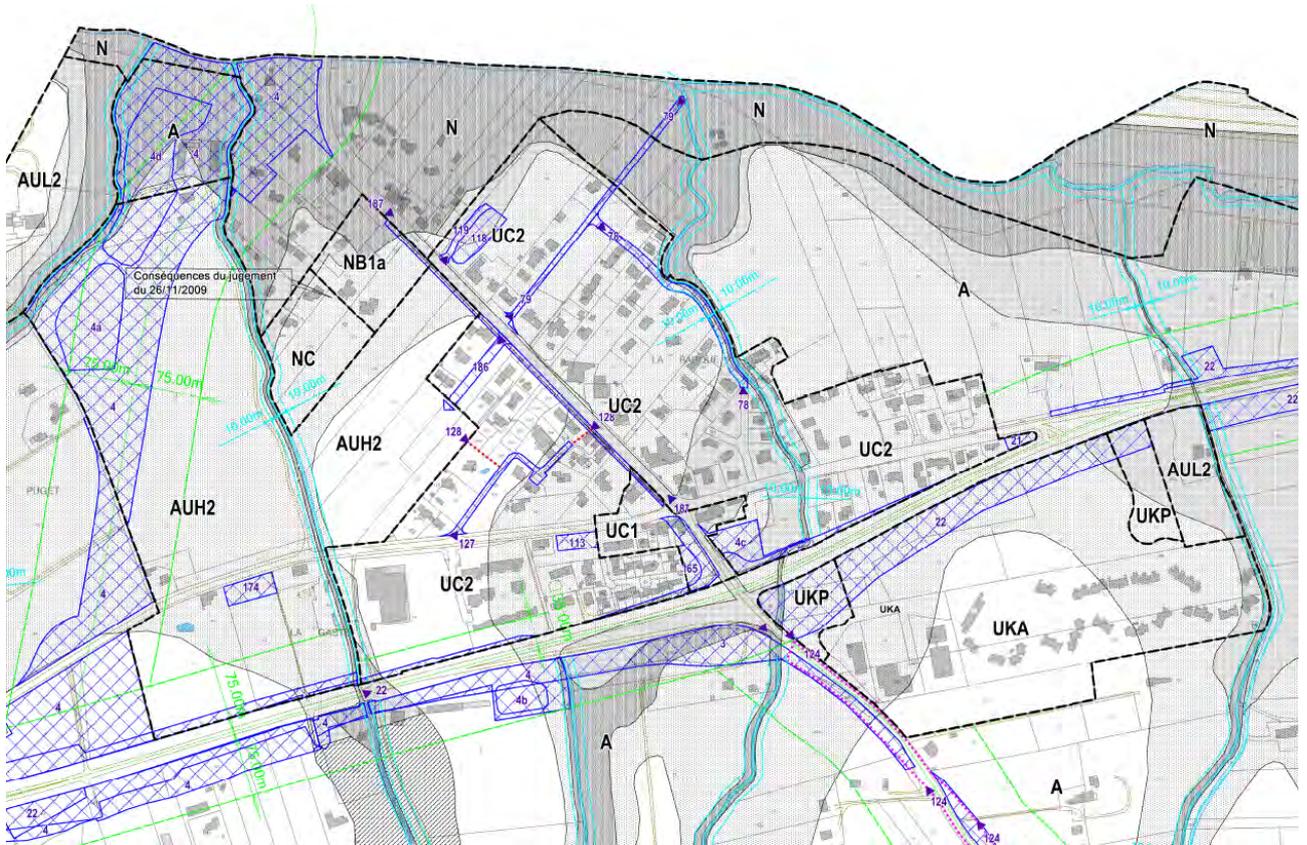
- Un système de collecte des eaux, dont la vidange n'excèdera pas 48 h,
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière selon le zonage pluviale,
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle sous condition que la nature du sol puisse absorber le volume rejeté (solution à

	<p>privilégier – mais interdit sur zone de risque lié à la dissolution du gypse) soit par déversement dans les réseaux publics, talweg ou fossés.</p> <p>Les dispositifs à mettre en œuvre sont par ordre de préférence décroissante : Pour les constructions ou aménagement ponctuels :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• à l'échelle de la construction : cuve de récupération d'eau de pluie, ou rétention intégrée dans la construction;</li> <li>• à l'échelle de la parcelle individuelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ;</li> </ul> <p>Pour les opérations d'ensemble :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• au niveau de la voirie et des parties communes : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. extensions latérales de la voirie (fossés, noues),</li> <li>2. stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable),</li> </ol> </li> <li>• au niveau des lots issus de l'opération d'ensemble : <ol style="list-style-type: none"> <li>3. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol</li> <li>4. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface</li> <li>5. stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface</li> </ol> </li> </ul> <p><u>Rejets industriels :</u> Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.</p>
<b>Article 9 – UK – Emprise au sol</b>	
<p><b><u>1. Dans le secteur UKA :</u></b></p> <p>1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UKP :</u></b></p> <p>2.1. Non réglementée</p>	<p><b><u>1. Dans le secteur UKA et le sous-secteur UKAa :</u></b></p> <p>1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UKP :</u></b></p> <p>2.1. Non réglementée</p>
<b>Article 10 – UK – Hauteur maximum des constructions</b>	
<p>La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous conditions et étude spécifique au niveau du</p>	<p><b><u>1. Dans les secteurs UKA et UKP :</u></b></p> <p>La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà,</p>

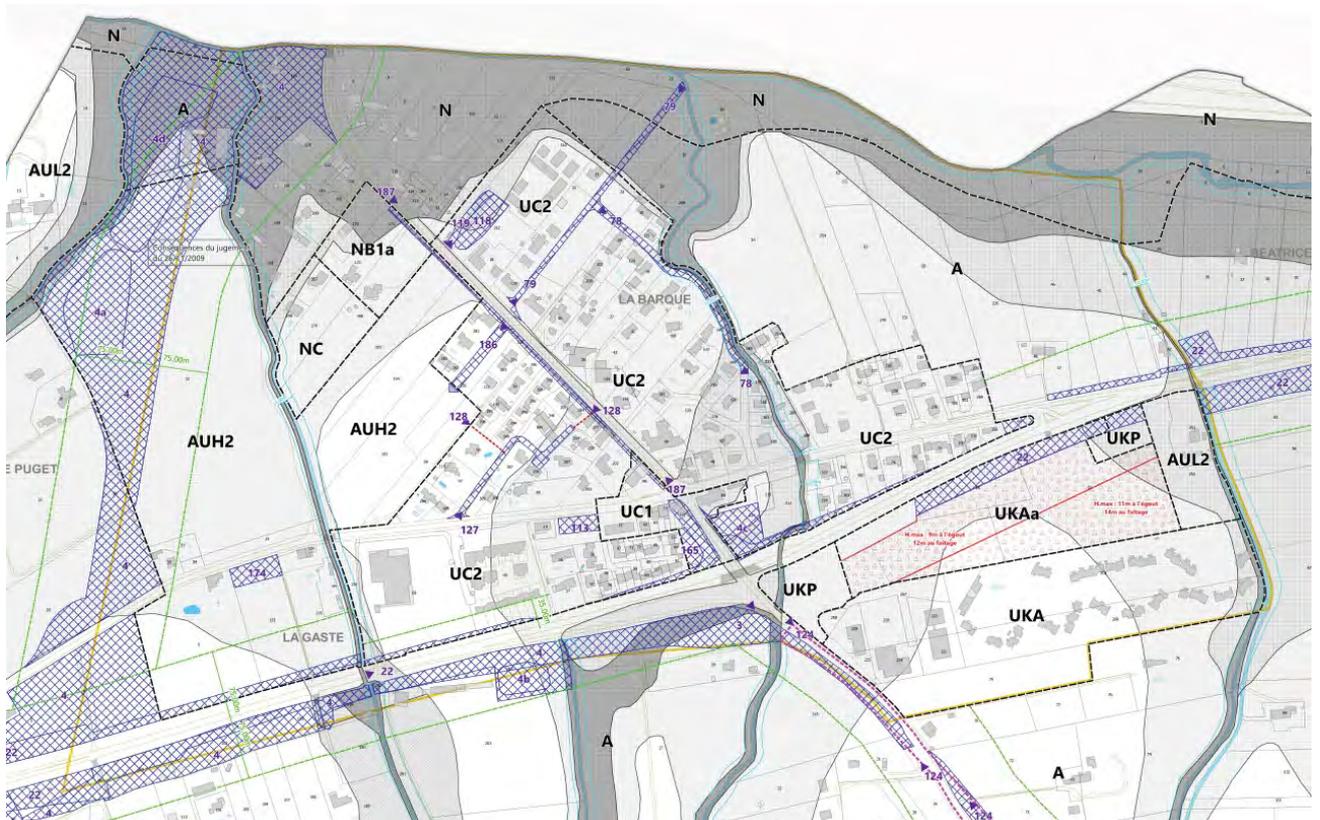
<p>permis de construire.</p>	<p>sous conditions et étude spécifique au niveau du permis de construire.</p> <p><b>2. Dans le sous-secteur UKAa :</b>  Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Nord-Ouest du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,00 m à l'égout et 12,00 m au faîtage.  Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Sud-Est du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11,00 m à l'égout et 14,00 m au faîtage.</p>
<p><b>Article 14 – UK – Possibilité maximale d'occupation des sols</b></p>	
<p>-Secteur UKA : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.</p> <p>-Secteur UKP : non réglementée.</p> <p>La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.</p>	<p>-Secteur UKA <b>et UKAa</b> : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.</p> <p>-Secteur UKP : non réglementée.</p> <p>La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.</p>

### 1.2.4. Incidences du projet sur le zonage

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)

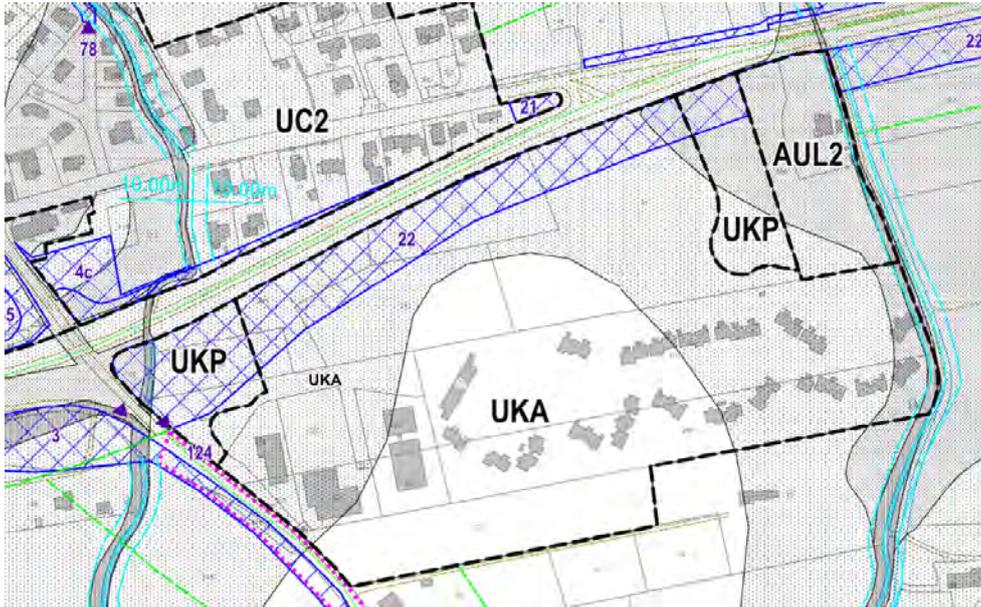


Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)

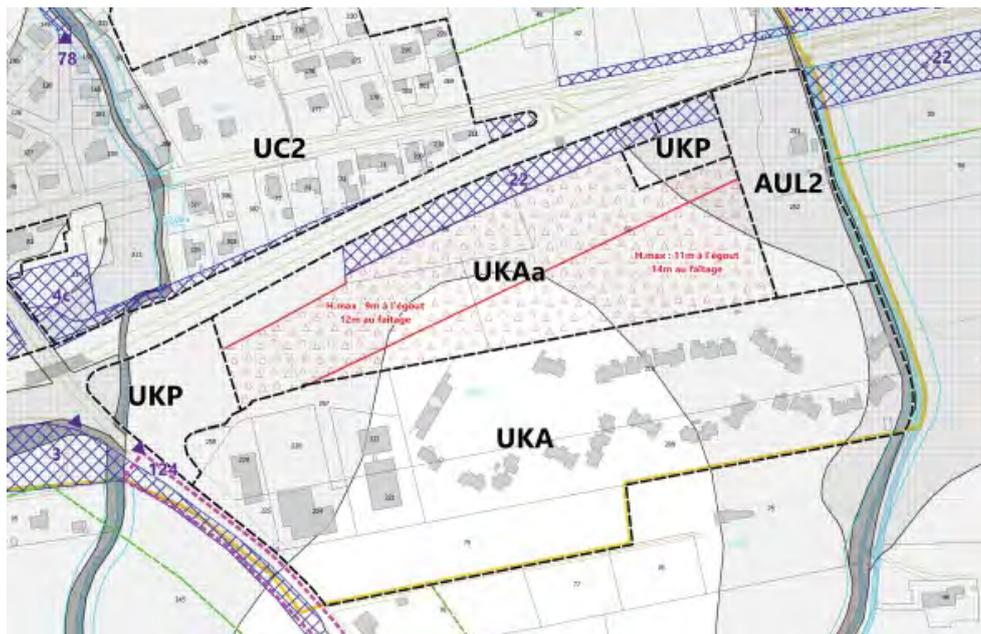


**Zoom sur la ZA de la Barque**

**Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)**



**Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)**



## **2. AJUSTEMENTS REGLEMENTAIRES ZAC SAINT-CHARLES**

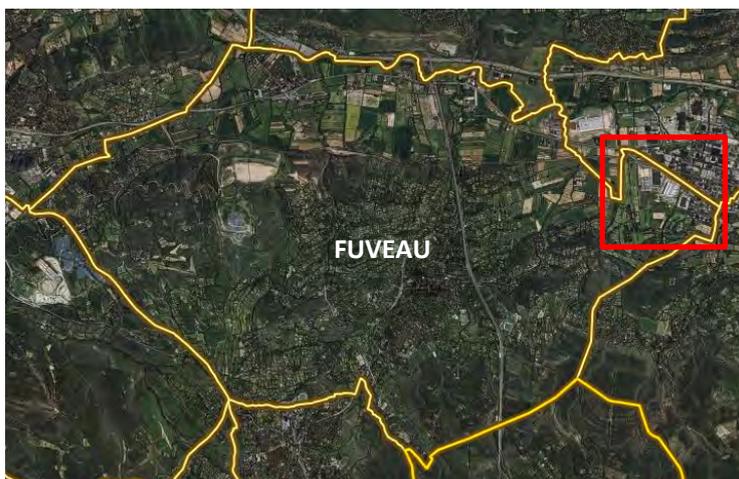
---

## 2.1. PRESENTATION DU PROJET

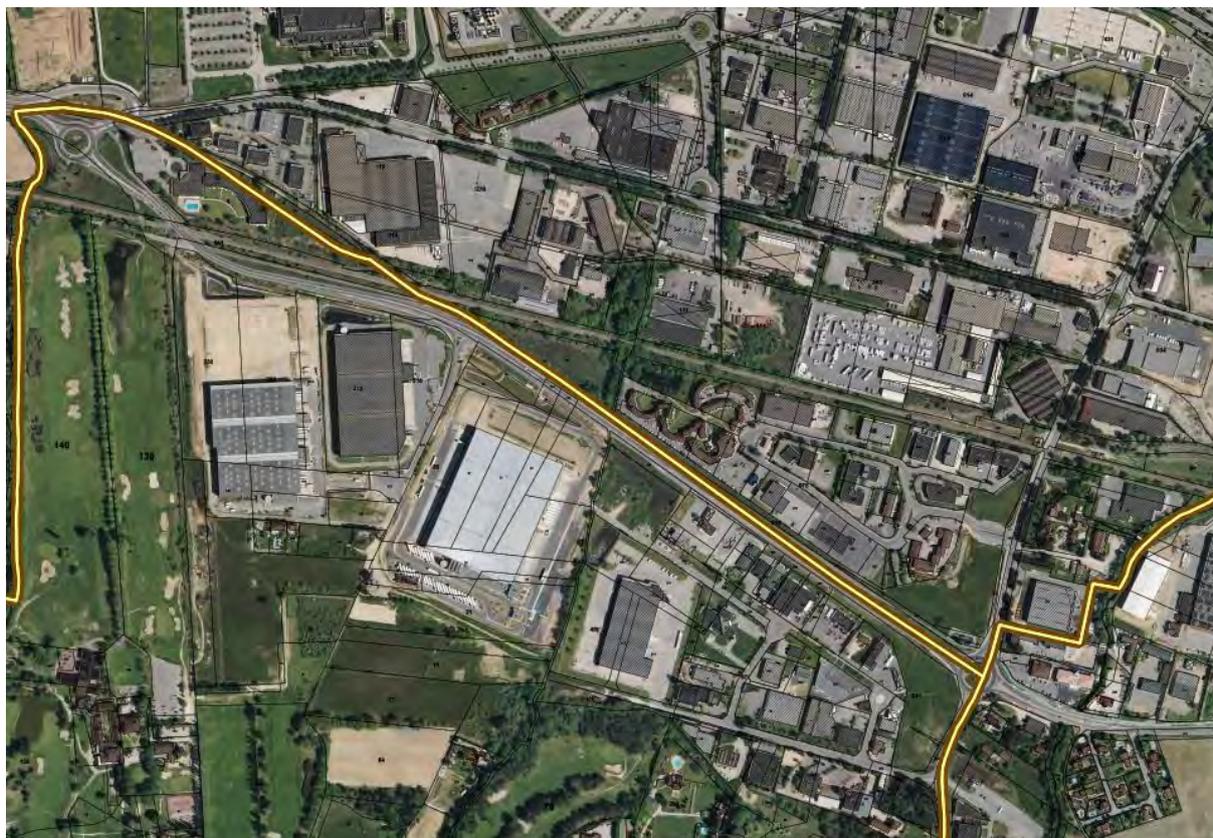
Le secteur de la ZAC Saint Charles, voué au développement économique, est localisé à l'extrémité Nord-Est du territoire communal, en bordure Sud de la RD6. Il s'agit d'un secteur d'activités limitrophe de la zone industrielle de la commune de Rousset.

La ZAC Saint-Charles, constituée de la zone d'activités existante dont la réalisation a débuté au milieu des années 1990, est inscrite en zone UH au PLU en vigueur et présente encore des disponibilités foncières.

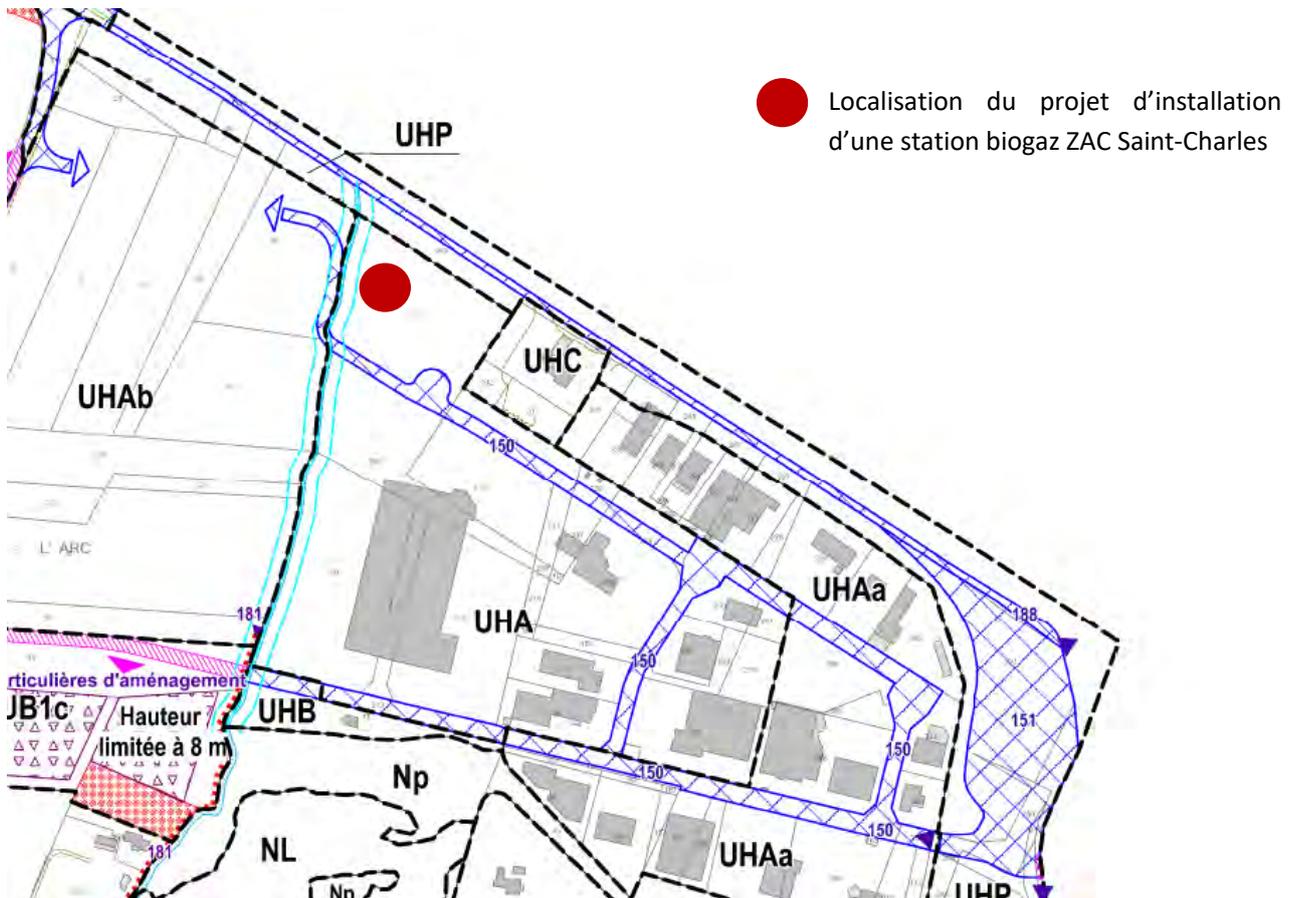
**Localisation de la ZAC Saint-Charles (source géoportail)**



**Zoom sur la ZAC Saint Charles (source : géoportail)**



La ZAC Saint Charles est aujourd'hui concernée par un projet d'installation d'une station biogaz au nord de la zone, en secteur UHA du PLU en vigueur dédié à l'accueil d'activités économiques.



Zoom sur le secteur de projet localisé au sein de la ZAC Saint-Charles (source : géoportail)



Toutefois, au PLU en vigueur, le secteur UHA est dédié à l'accueil d'activités économiques alors que le secteur UHC est dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures.

Ainsi, dans un souhait de cohérence et pour permettre la réalisation du projet de station biogaz, il est nécessaire de modifier le zonage et le règlement du PLU.

### 2.1. Incidences sur le règlement du PLU en vigueur

Afin de permettre l'installation d'une station biogaz au sein de la ZAC Saint Charles, plusieurs modifications de règlement sont nécessaires.

Dans un premier temps, la commune a fait le choix de préciser que le secteur UHC est dédié également aux activités biogaz pour éviter toute confusion. Ainsi, la vocation de la zone UHC a été complétée en précisant que le secteur UHC est dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz).

Ensuite, l'article UH 3 – Accès et voirie du règlement du PLU en vigueur nécessite des modifications. En effet, en secteur UHC les accès à partir de la RD6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie pour l'ensemble du secteur. Deux modifications de cet article sont nécessaires pour permettre la station biogaz :

- Prendre en compte la contre-allée en bordure de RD6 réalisée récemment dont la commune est gestionnaire : cette contre-allée servira d'accès futur à la station biogaz. Il convient donc de modifier le règlement en précisant : en secteur UHC les accès **à partir de la contre-allée** sont limités à 1 entrée et 1 sortie par secteur.
- Créer un nouveau sous-secteur pour permettre à la station biogaz d'avoir ses propres accès : la station biogaz nécessitera également une entrée et une sortie. Ainsi, le règlement a été modifié par la création d'un sous-secteur UHCa, en précisant que les accès s'effectueront à partir de la contre-allée et sont limités à 1 entrée et 1 sortie **par** secteur et sous secteur.

Enfin, étant donné que la contre-allée se situe en secteur UHP il est nécessaire de modifier le règlement de l'article UH 3 – Accès et voirie pour le secteur UHP. En effet, pour accéder à la future station biogaz, il sera nécessaire de traverser une partie du secteur UHP. Ainsi, le règlement du secteur UHP a été modifié afin d'autoriser les accès directs sur la contre-allée et les accès depuis celle-ci sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie, entendu la commune.

## Modifications apportées au règlement du PLU – Zone UH

En rouge : éléments supprimés / En jaune : éléments ajoutés

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<b>Rappel et extrait du rapport de présentation</b>	
<p>La zone UH, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Saint Charles » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 1<sup>er</sup> février 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.</p> <p>La zone UH comporte quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UHA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous-secteur : UHAa. et UHAb.</li> <li>- Secteur UHB : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'animation et de développement du quartier.</li> <li>- Secteur UHC : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures.</li> <li>- Secteur UHP : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>	<p>La zone UH, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Saint Charles » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 1<sup>er</sup> février 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.</p> <p>La zone UH comporte quatre secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Secteur UHA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte deux sous-secteurs : UHAa et UHAb.</li> <li>- Secteur UHB : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'animation et de développement du quartier.</li> <li>- Secteur UHC : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), qui comporte un sous-secteur UHCa.</li> <li>- Secteur UHP : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> </ul>
<b>Article 1 – UH – Types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits</b>	
<p><b><u>1. Dans tous les secteurs :</u></b></p> <p>1.1. Les campings et caravanings. 1.2. L'ouverture des carrières d'exploitation. 1.3. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHA :</u></b></p> <p>2.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation. 2.2. Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'article 2-UH point 1.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHB :</u></b></p> <p>3.1. Les établissements industriels de toutes natures. 3.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 2.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHC :</u></b></p> <p>4.1. Les établissements industriels de toutes natures. 4.2. Les constructions de toutes natures autres que</p>	<p><b><u>1. Dans tous les secteurs :</u></b></p> <p>1.1. Les campings et caravanings. 1.2. L'ouverture des carrières d'exploitation. 1.3. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHA :</u></b></p> <p>2.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation. 2.2. Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'article 2-UH point 1.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHB :</u></b></p> <p>3.1. Les établissements industriels de toutes natures. 3.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 2.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u></b></p> <p>4.1. Les établissements industriels de toutes natures. 4.2. Les constructions de toutes natures autres que</p>

<p>celles prévues à l'article 2-UH point 3.</p> <p><b><u>5. Dans le secteur UHP :</u></b>  5.1. Les établissements industriels de toutes natures.  5.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 4.</p>	<p>celles prévues à l'article 2-UH point 3.</p> <p><b><u>5. Dans le secteur UHP :</u></b>  5.1. Les établissements industriels de toutes natures.  5.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 4.</p>
<p><b>Article 2 – UH – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales</b></p>	
<p><b><u>1. Dans le secteur UHA :</u></b>  1.1. Les établissements industriels classés soumis à autorisation ou déclaration sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de la zone et du site, sauf dans le sous secteur UHAb où ils sont autorisés sans être soumis à condition spéciale..  1.2. Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente de produits à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.  1.3. Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées implantée sur la parcelle.  1.4. Les immeubles à usage de bureaux et services à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.  1.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.  1.6. Les cantines ou restaurants d'entreprise.  1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHB :</u></b>  2.1. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au développement et à l'animation du quartier et aux besoins des activités de la Z.A.C.,  2.2. Les constructions et aménagements de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure et d'équipements d'infrastructure.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHC :</u></b>  3.1. Le stockage enterré et la distribution d'hydrocarbures, ainsi que les constructions et équipements annexes.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHP :</u></b>  4.1. Les aménagements de constructions et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou privés et d'infrastructure.  4.2. Toutes constructions liées aux équipements autorisés.</p>	<p><b><u>1. Dans le secteur UHA :</u></b>  1.1. Les établissements industriels classés soumis à autorisation ou déclaration sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de la zone et du site, sauf dans le sous secteur UHAb où ils sont autorisés sans être soumis à condition spéciale..  1.2. Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente de produits à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.  1.3. Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées implantée sur la parcelle.  1.4. Les immeubles à usage de bureaux et services à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.  1.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.  1.6. Les cantines ou restaurants d'entreprise.  1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHB :</u></b>  2.1. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au développement et à l'animation du quartier et aux besoins des activités de la Z.A.C.,  2.2. Les constructions et aménagements de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure et d'équipements d'infrastructure.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u></b>  3.1. Le stockage enterré et la distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), ainsi que les constructions et équipements annexes.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHP :</u></b>  4.1. Les aménagements de constructions et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou privés et d'infrastructure.  4.2. Toutes constructions liées aux équipements autorisés.</p>

<p><b><u>5. Dans le secteur UHA et ses deux secteurs UHAa et UHAb, les secteurs UHC et UHP :</u></b></p> <p>5.1 Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes.</p>	<p><b><u>5. Dans le secteur UHA et ses deux sous secteurs UHAa et UHAb, les secteurs UHC et UHP :</u></b></p> <p>5.1 Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes.</p>
<p><b>Article 3 – UH – Accès et voirie</b></p>	
<p><b><u>1. Dans tous les secteurs :</u></b></p> <p>1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.</p> <p>1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHA :</u></b></p> <p>2.1. Les accès sur la voie principale Est-Ouest sont interdits côté Nord.</p> <p>2.2. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHB :</u></b></p> <p>3.1. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voie principale Est-Ouest.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHC :</u></b></p> <p>4.1. Les accès à partir de la R.D. 6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie pour l'ensemble du secteur.</p> <p><b><u>5. Dans le secteur UHP :</u></b></p> <p>5.1. Les accès directs sur la contre-allée de la R.D.6 sont interdits. Néanmoins les accès depuis celle-ci peuvent être autorisés dans la zone UHP sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.</p> <p>5.2. L'importance et la nature des accès à partir de la R.D.56c seront fonction des types d'aménagements et des besoins.</p>	<p><b><u>1. Dans tous les secteurs :</u></b></p> <p>1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.</p> <p>1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHA :</u></b></p> <p>2.1. Les accès sur la voie principale Est-Ouest sont interdits côté Nord.</p> <p>2.2. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHB :</u></b></p> <p>3.1. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voie principale Est-Ouest.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :</u></b></p> <p>4.1. Les accès à partir de la <del>R.D. 6</del> contre-allée de la RD6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie <del>pour l'ensemble du</del> <del>par</del> secteur et sous-secteur.</p> <p><b><u>5. Dans le secteur UHP :</u></b></p> <p>5.1. Les accès directs sur la contre-allée de la R.D.6 <del>sont interdits. Néanmoins</del> ainsi que les accès depuis celle-ci peuvent être autorisés dans la zone UHP sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.</p> <p>5.2. L'importance et la nature des accès à partir de la R.D.56c seront fonction des types d'aménagements et des besoins.</p>
<p><b>Article 6 – UH – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	
<p>1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.</p> <p>2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.</p>	<p>1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.</p> <p>2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.</p>

<p>3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :</p> <p>3.1. d'au moins cinq mètres en secteur UHA ;</p> <p>3.2. d'au moins deux mètres en secteur UHB ;</p> <p>3.3. sans objet en secteurs UHC et UHP.</p>	<p>3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :</p> <p>3.1. d'au moins cinq mètres en secteur UHA ;</p> <p>3.2. d'au moins deux mètres en secteur UHB ;</p> <p>3.3. sans objet en secteur UHC, sous-secteur UHCa et secteur UHP.</p>
<p><b>Article 9 – UH – Emprise au sol</b></p>	
<p><b><u>1. Dans le secteur UHA :</u></b> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>2. Dans les secteurs UHC :</u></b> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 20% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>3. Dans les secteurs UHB et UHP :</u></b> Non réglementée.</p>	<p><b><u>1. Dans le secteur UHA :</u></b> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :</u></b> L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 20% de la surface de la parcelle.</p> <p><b><u>3. Dans les secteurs UHB et UHP :</u></b> Non réglementée.</p>
<p><b>Article 10 – UH – Hauteur maximum des constructions</b></p>	
<p><b><u>1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHAb :</u></b> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à : -14 mètres dans le secteur UHA, -12 mètres dans le sous secteur UHAa, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous condition et études spécifique au niveau du permis de construire.</p> <p><b><u>2. Dans le secteur UHAb :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 UH point 4.</p> <p><b><u>3. Dans le sous secteur UHB :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236,00 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.</p> <p><b><u>4. Dans les sous secteurs UHC :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 224,40 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.</p>	<p><b><u>1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHAb :</u></b> La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à : -14 mètres dans le secteur UHA, -12 mètres dans le sous secteur UHAa, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous condition et études spécifique au niveau du permis de construire.</p> <p><b><u>2. Dans le sous-secteur UHAb :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 UH point 4.</p> <p><b><u>3. Dans le secteur UHB :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 236,00 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.</p> <p><b><u>4. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :</u></b> La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la côte 224,40 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.</p>

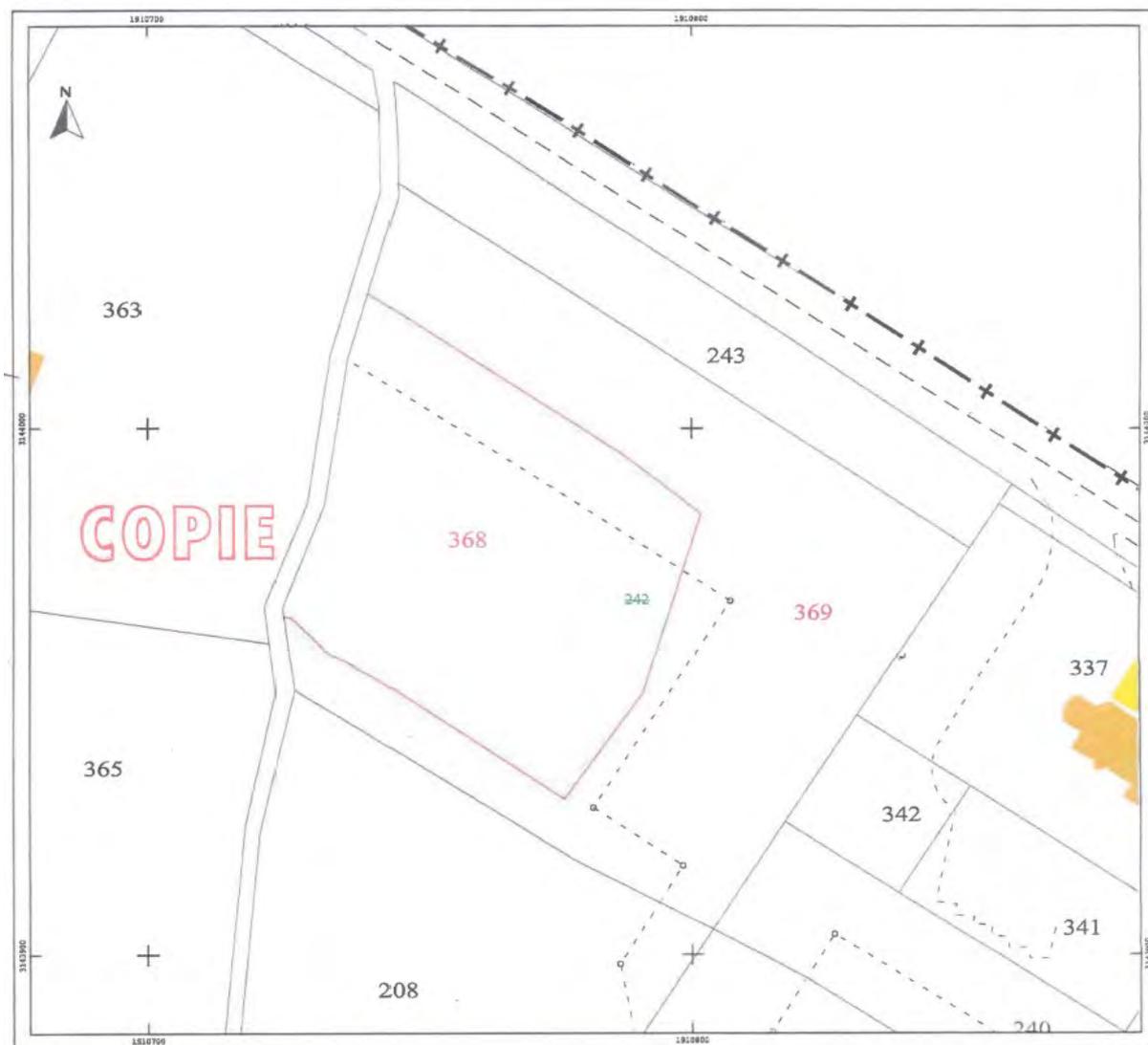
<p><u>5. Dans le sous secteur UHP :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 6 m par rapport à la côte du sol naturel.</p>	<p><u>5. Dans le secteur UHP :</u></p> <p>La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 6 m par rapport à la côte du sol naturel.</p>
<p><b>Article 14 – UH – Possibilité maximale d'occupation des sols</b></p>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur UHA : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'article 2-UH point 1.5 est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.</li> <li>• Secteur UHB : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions à usage d'équipements privés est de 9 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Secteur UHC : La SP maximum autorisée est de 1 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Secteur UHP : Non réglementée.</li> </ul> <p>La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Secteur UHA : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'article 2-UH point 1.5 est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.</li> <li>• Secteur UHB : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions à usage d'équipements privés est de 9 000 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Secteur UHC <b>et sous-secteur UHCa</b> : La SP maximum autorisée est de 1 500 m<sup>2</sup>.</li> <li>• Secteur UHP : Non réglementée.</li> </ul> <p>La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.</p>

## 2.2. INCIDENCES SUR LE ZONAGE DU PLU EN VIGUEUR

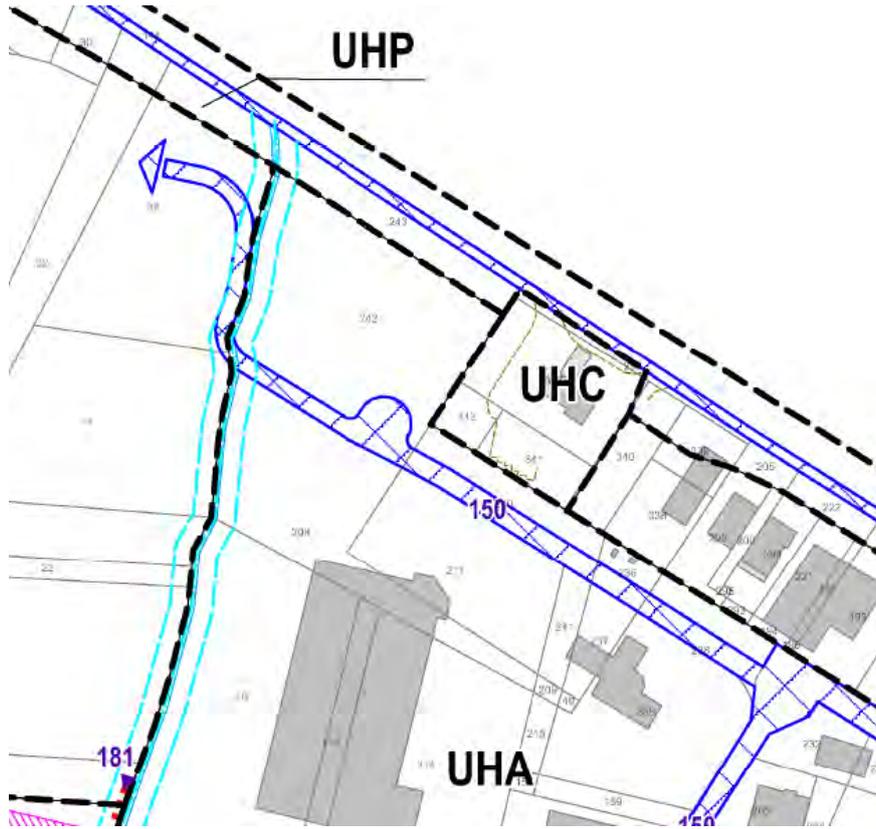
La parcelle concernée par le projet de station biogaz a fait l'objet d'un détachement comme figuré sur le plan ci-après. Ainsi, la limite Est du secteur UHCa s'appuie sur les limites de la parcelle 368 nouvellement créée.

Le secteur UHCa représente une superficie d'environ 6 160 m<sup>2</sup>.

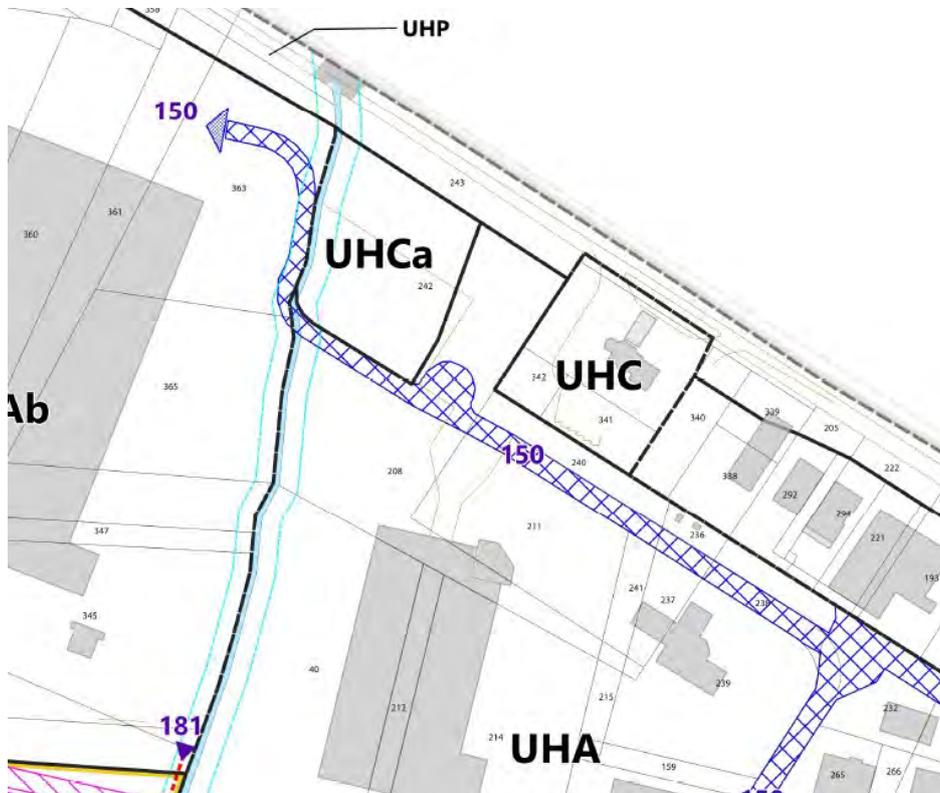
**Plan de détachement – Parcelle AW 242**



**Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.4.)**



**Extrait du zonage modifié (plan 3.4.)**



### **3. MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES**

---

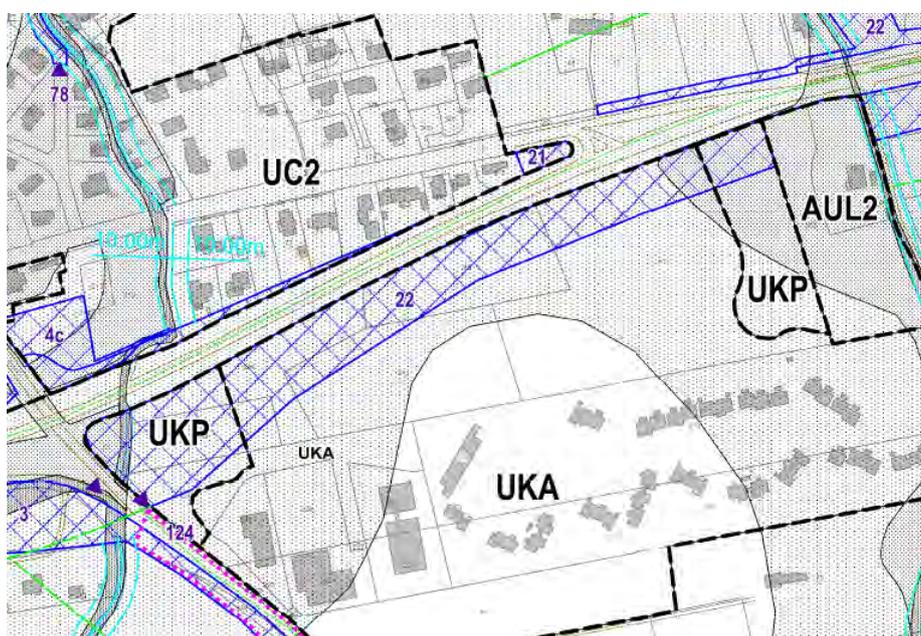
## 3.1. MODIFICATIONS D'EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.1.1. Modification de l'ER 22

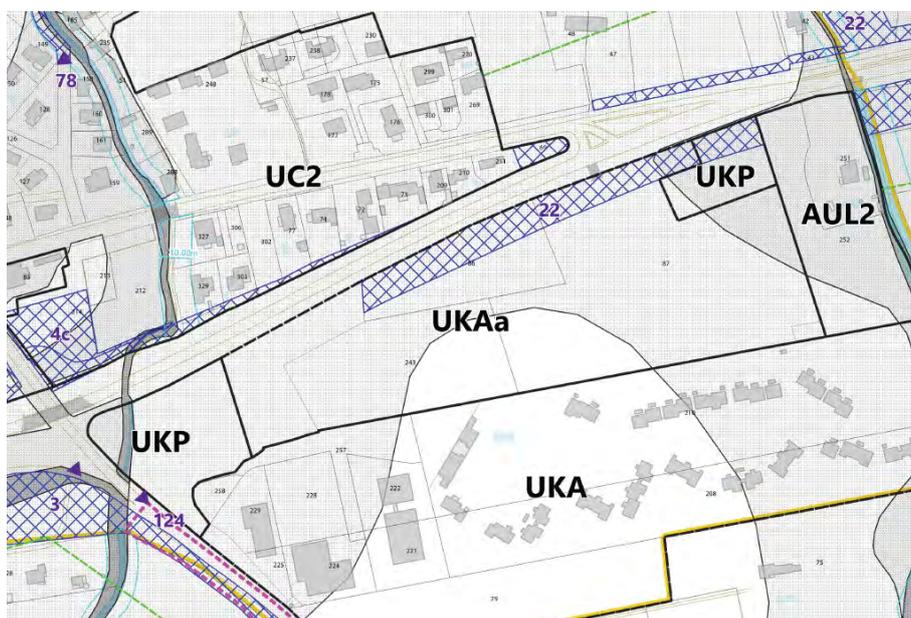
L'ER 22 au bénéfice du Département concernant la « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » est à modifier suite à la réévaluation des besoins fonciers nécessaires pour le projet (voir chapitre précédent – Modifications apportées à la ZA de la Barque). Ainsi l'ER 22 est à réduire aux abords des zones UKA et UKP (la largeur de l'ER 22 nécessaire est réévaluée par le Département à 30 mètres à compter de l'axe de la RD6) et à supprimer sur le secteur qui est devenu du domaine public routier départemental (bretelle d'accès et bassin de rétention).

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



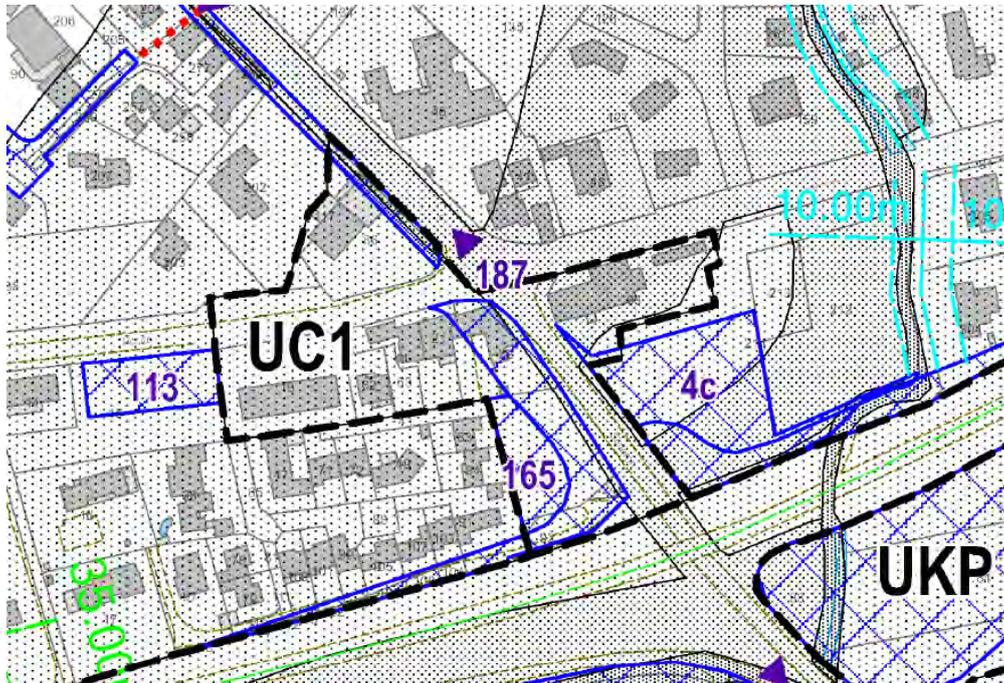
Extrait du zonage modifié (plan 3.2.)



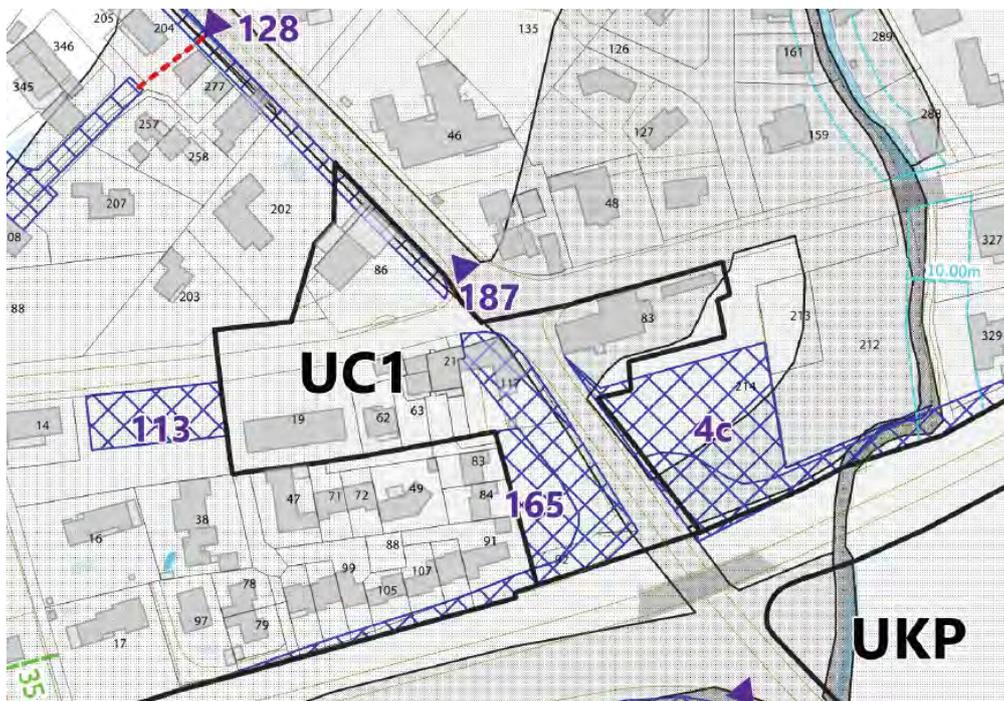
De plus, l'ER 22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département est à supprimer sur la parcelle AB 21. En effet, le Conseil Départemental a indiqué à la commune que la parcelle AB21 n'était pas concernée par le projet de contournement de La Barque. Il n'est donc pas nécessaire de maintenir cet ER sur cette parcelle.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.2.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.2.)



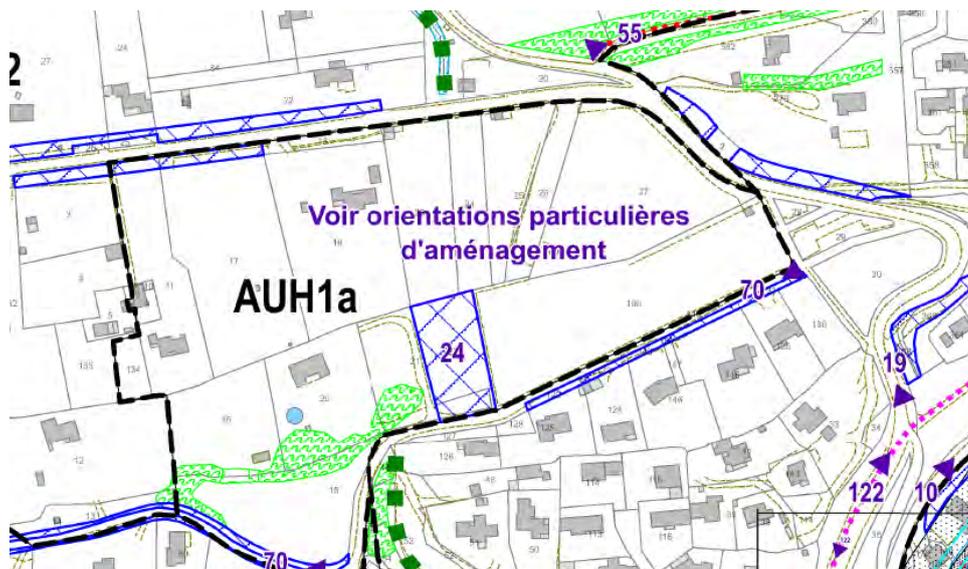
## 3.2. SUPPRESSION D'EMPLACEMENTS RESERVES

### 3.2.1. Suppression de l'ER 24

L'ER 24 « Equipement public : extension cimetière et parking » au bénéfice de la commune est à supprimer. En effet, le foncier nécessaire pour la réalisation de ce projet a été acquis par la commune. L'ER peut donc être supprimé.

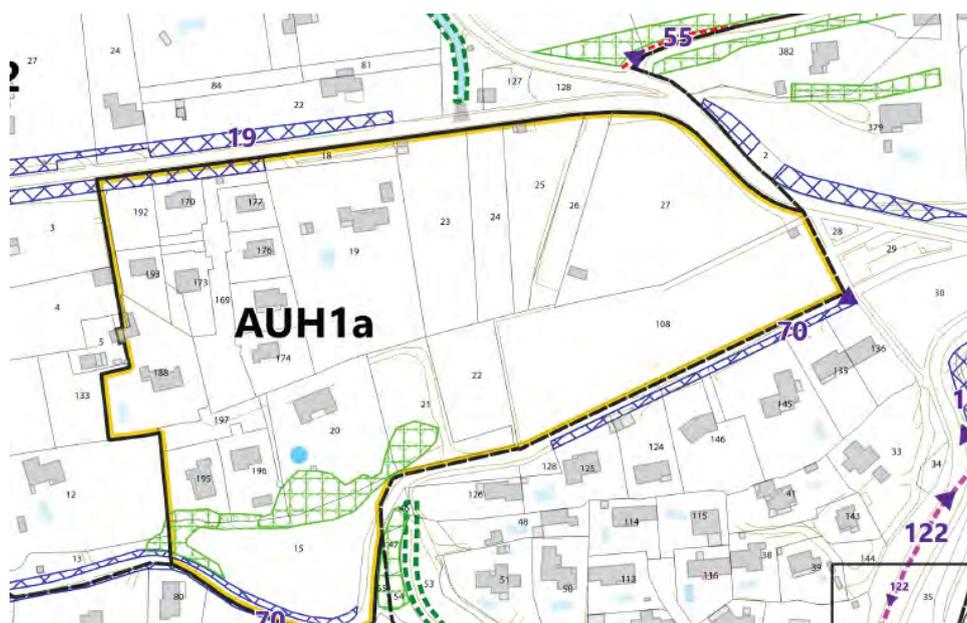
Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du

zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

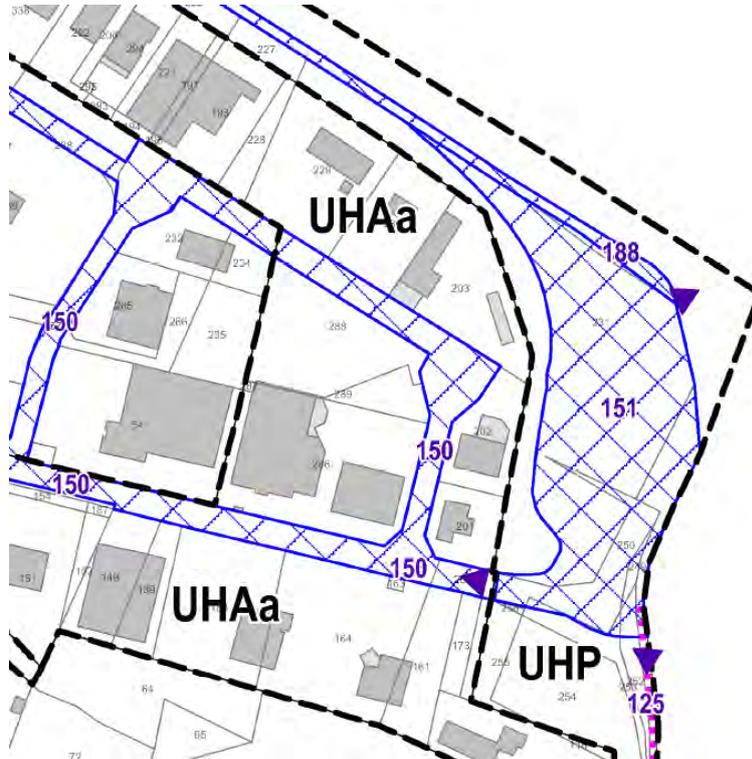


### 3.2.2. Suppression de l'ER 151

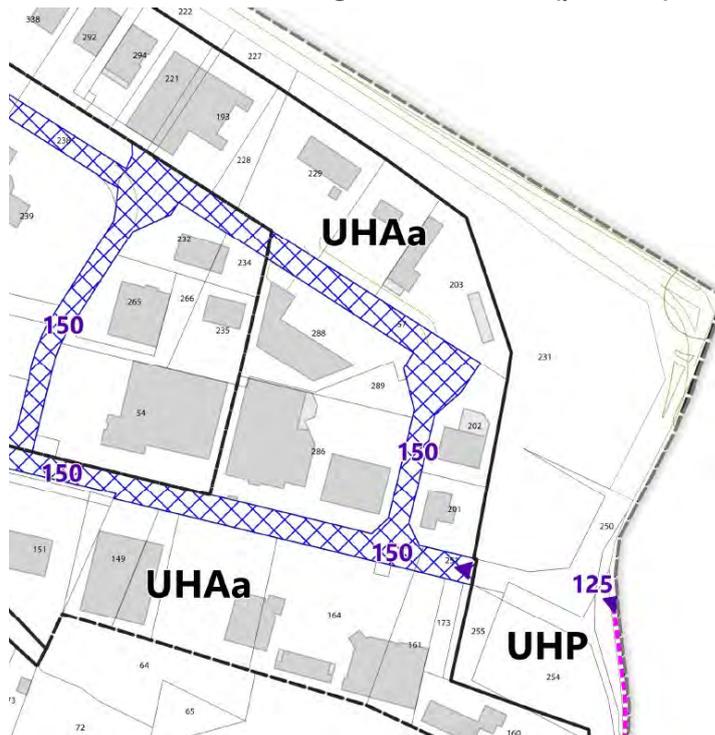
L'ER 151 « RD6/RD56c : Echangeur et carrefour d'accès à la zone d'activités de Saint Charles » au bénéfice du Département est à supprimer. En effet, l'accès à la zone d'activités est existant et s'effectue plus au sud. L'ER n'est donc plus nécessaire.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.4.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.4.)

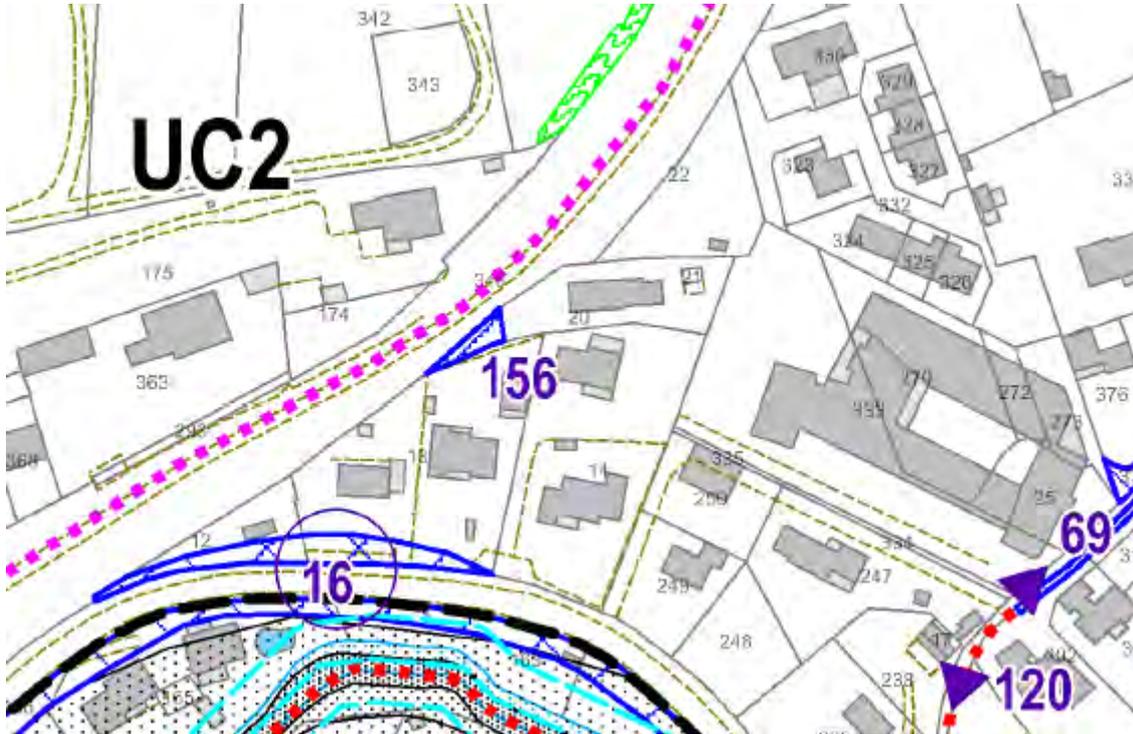


### 3.2.3. Suppression de l'ER 156

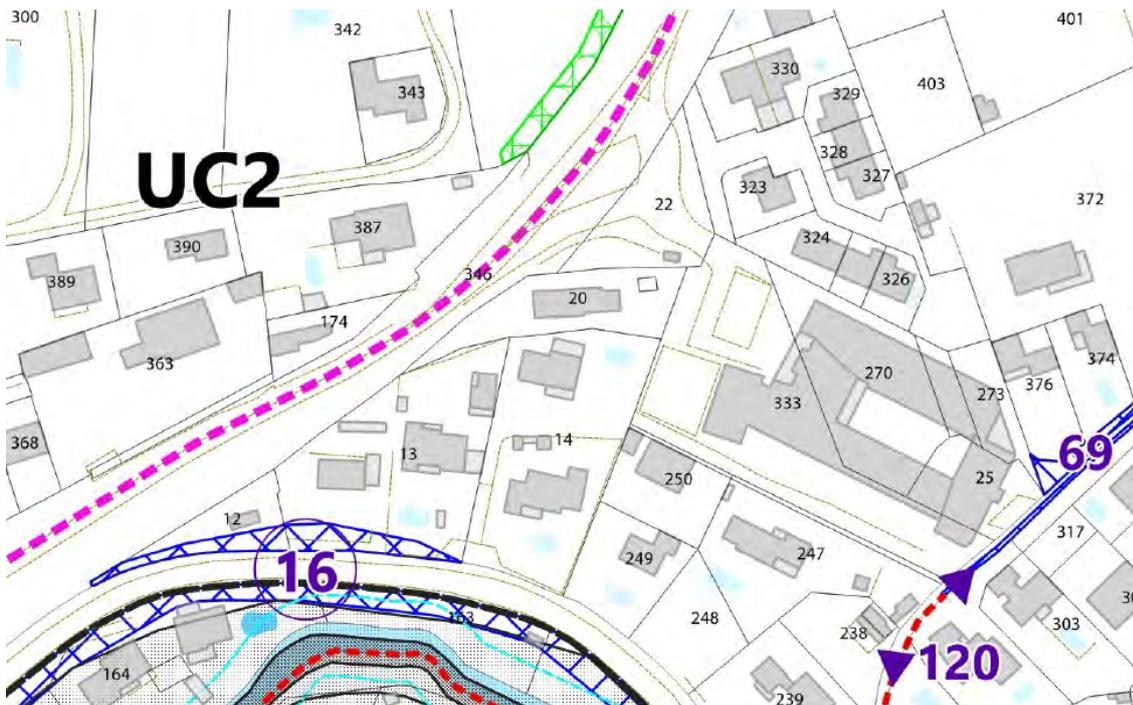
L'ER 156 « Accès à l'opération n°122 (école) » au bénéfice de la commune est à supprimer étant donné que les travaux ont été réalisés.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

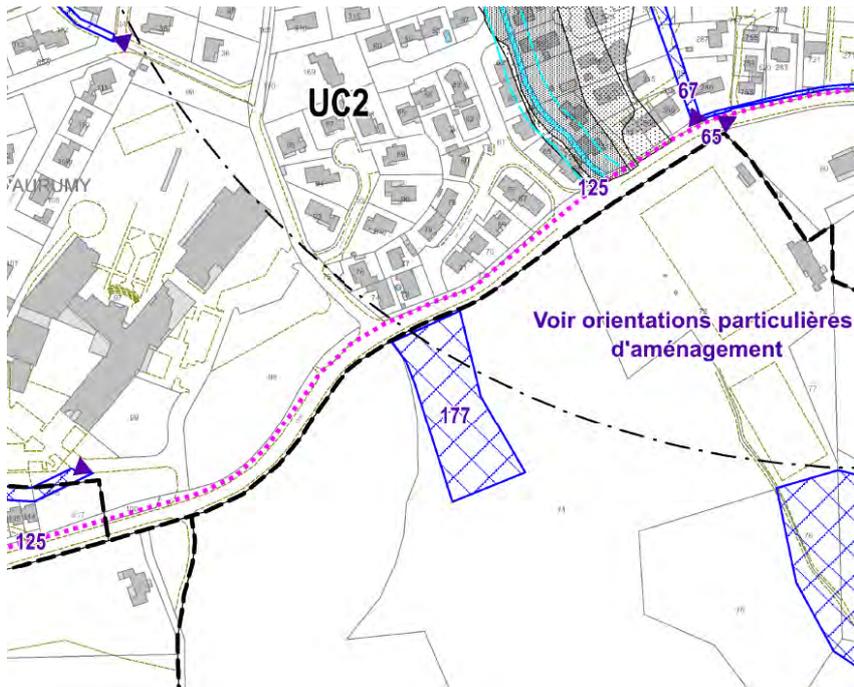


### 3.2.4. Suppression de l'ER 177

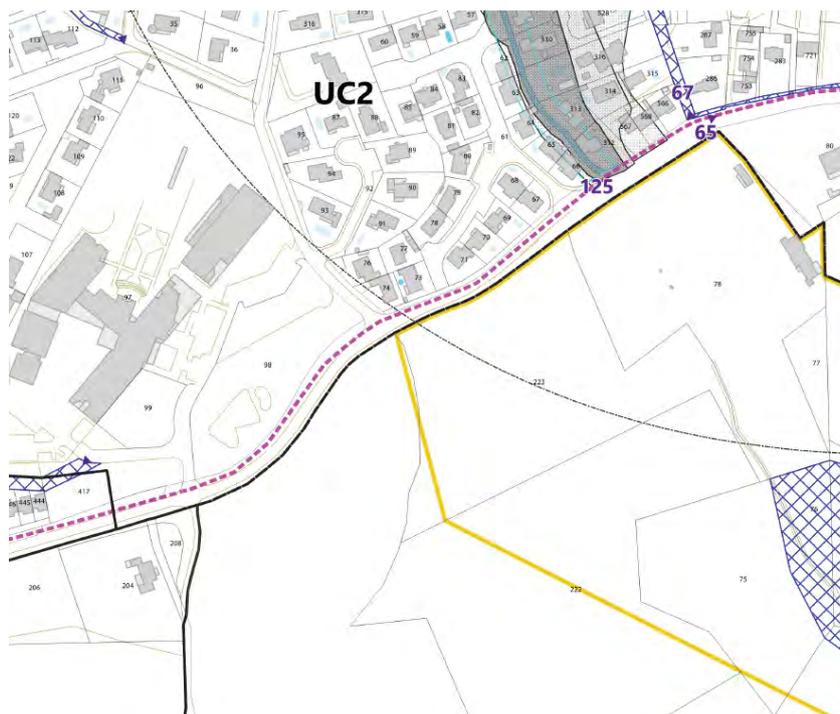
L'ER 177 « Bassin de rétention » au bénéfice de la commune est à supprimer étant donné que les acquisitions foncières ont été effectuées. La commune, dorénavant propriétaire du foncier a engagé des travaux d'aménagement de l'ensemble du secteur, comprenant un bassin de rétention nécessaire à la gestion des eaux pluviales réceptionnées sur le site.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.3.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.3.)

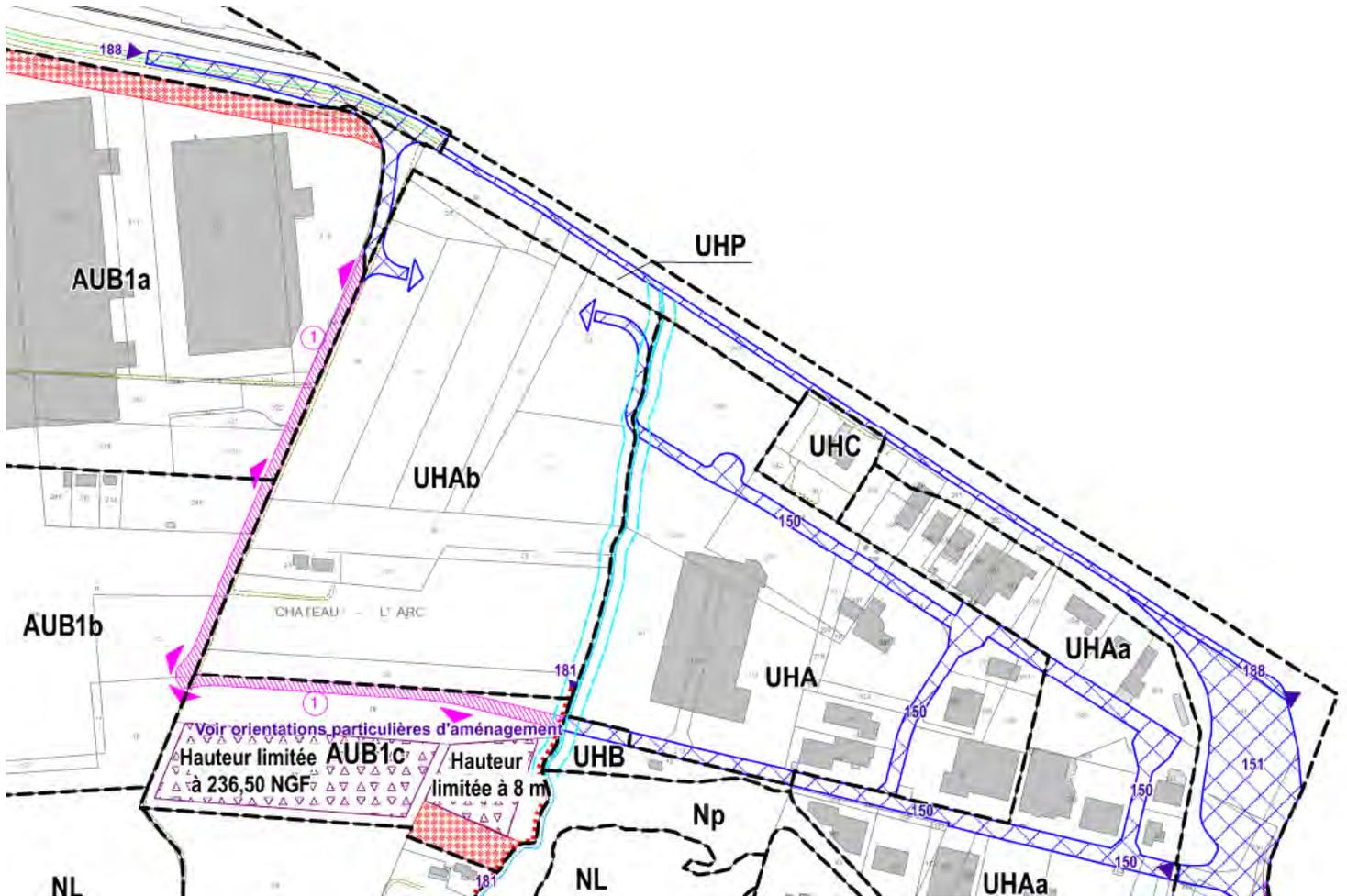


### 3.2.5. Suppression de l'ER 188

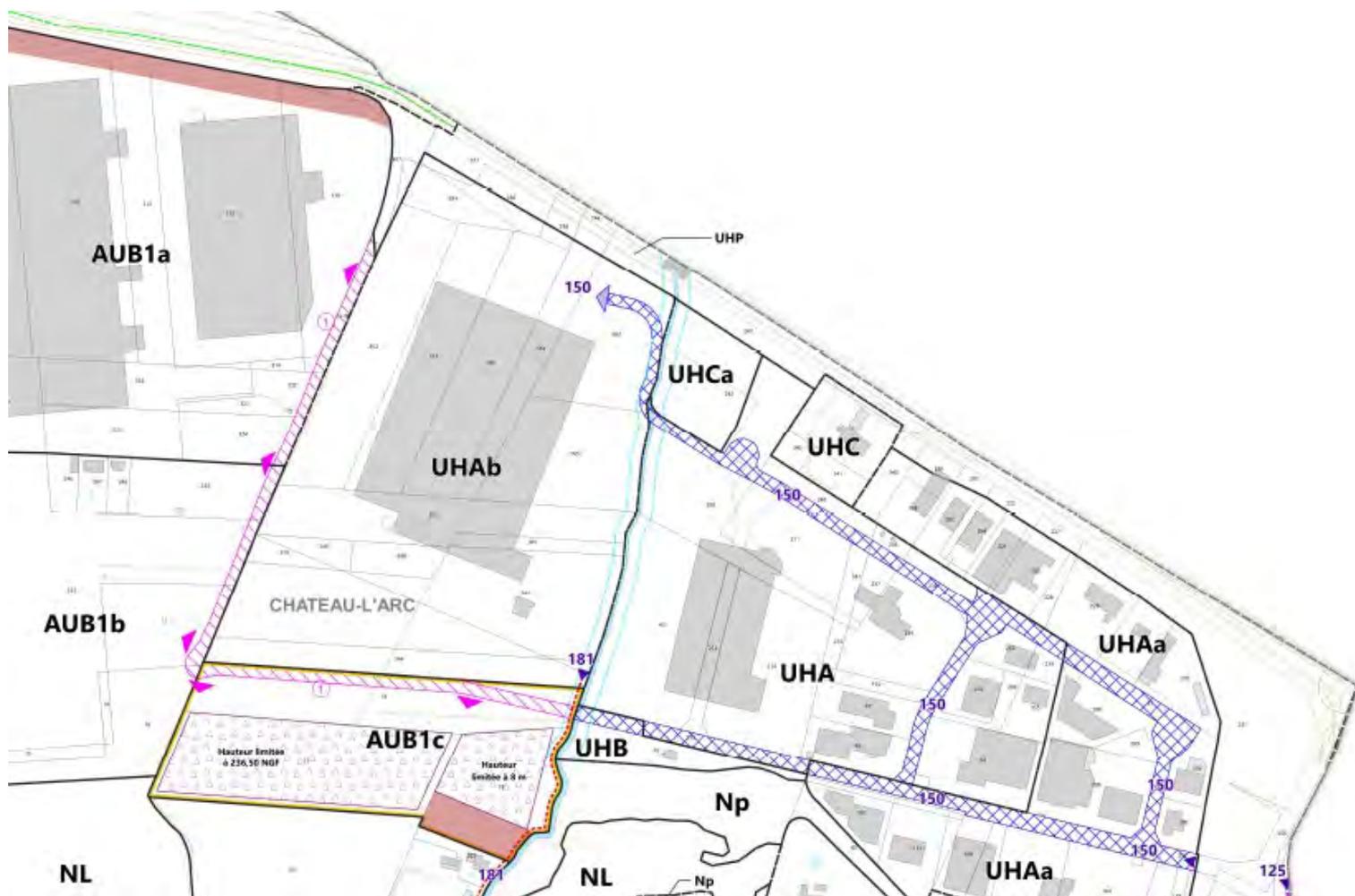
L'ER 188 « Aménagement d'un carrefour et d'une contre allée zone d'activités Saint-Charles » au bénéfice de la commune est à supprimer car les travaux ont été réalisés.

Le plan de zonage et la liste des emplacements réservés ont été mis à jour.

Extrait du zonage du PLU en vigueur (plan 3.4.)



Extrait du zonage du PLU modifié (plan 3.4.)



### 3.2.6. Mise à jour de la liste des emplacements réservés

L'ensemble des modifications apportées aux emplacements réservés nécessitent une mise à jour de la liste des ER.

**En rouge** : ER supprimé

**En jaune** : ER modifié

#### Extrait de la pièce 4 – Liste des emplacements réservés et servitude L.123-2c

## 1 - Liste des emplacements réservés

Remarque : la liste des emplacements réservés est classée par bénéficiaire et numéro d'opération

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE DÉPARTEMENT	Superficie m <sup>2</sup>
3	Voie de 25 m RD96	2/3/5		66 983
4	Barreau de liaison RD6/A8 et ses aménagements connexes	2		130 646
4a	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°1	2		6 927
4b	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°2	2		1 765
4c	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°3	2		298
4d	Barreau de liaison RD6/A8 – Zone de compensation hydraulique	2		10 800
10	RD46 emprise de 16 m au nord de l'agglomération	1/3/5		16 815
11	RD46 emprise de 16 m au nord-est de l'agglomération, route de Rousset	3/4/5		15 030
12	Aménagement à 10 m d'emprise du RD57A à l'est de l'agglomération	1		722
15	Aménagement à 16 m d'emprise du RD57A à l'est de l'autoroute A52 (route dite des Michels)	4/5		12 690
16	Carrefour à créer, intersection chemin de la Foux et RD46b	3		1 320
18	Voie de 16 m RD 46b route de l'Apailadou à Queiranne	3/5		7 380
19	Voie de 20 m RD56E entre la RD 96 et le RD 46	3		10 950
20	Voie de 20 m à créer liaison de la commune de Meyreuil à l'ancienne D6	2/6		6 900
21	Triangle carrefour RD6 et RD 6 c	2		385
22	Mise à deux fois deux voies de la RD6	2/5/6		176 508
23	Voie de dégagement de la RD6	5		15 037
<del>151</del>	<del>RD6/RD56c : Échangeur et carrefour d'accès à la zone d'activités de Saint Charles</del>	4		<del>11 933</del>

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
13	Création d'une voie de 16 m déviation à l'est de l'agglomération	1/3		7 000
14	Route de l'Appailladou à la Queiranne emprise de 12m	1/3		1 590
<del>24</del>	<del>Équipement public : extension cimetière et parking</del>	<del>3</del>		<del>1 790</del>
25	Voie de desserte accompagnée de stationnements latéraux, avec aire de <b>retournement pour le groupe scolaire de l'Ouvière</b>	3		3 380
26	Ancienne RD46B en agglomération, emprise de 16 m au nord de l'agglomération, du croisement avec la <b>RD57A jusqu'à l'opération n°13</b>	1		1 025
30	Rue du Pont - voie carrossable	1		735
31	Rue du docteur Defaix - voie carrossable	1		335
32	Rue Mirabeau	1		337.5
33	Rue Victor Leydet - voie carrossable - contre allée est du cours Leydet	1		440
34	Rue du jeu de boules - voie carrossable	1		516
35	Rue du Clos - voie carrossable	1		420
36	Rue du Noyer - voie carrossable	1		305
37	Rue des Fabres - voie carrossable	1		470
38	Traverse des Fabres	1		60
39	Liaison D46b au futur parking du Tuve (ER N°112)	1		256
40	Rue du Tuve	1		550
41	Liaison, rue du Tuve au parking du Tuve	1		30
42	Liaison chemin des Michels à la rue du Tuve	1		30
43	Impasse de la Bastide Garrias	1		315
44	Rue d'Aubagne	1		246
45	Rue Kléber	1		78
46	Rue des Acacias	1		148
47	Rue Cachichi	1		325
48	Impasse du Soleil	1		1 328
49	Impasse du midi	1		216
50	Rue du midi	1		370
51	Traverse de Rieret	1		385
52	Voie de 4 m avec plaque de retournement, quartier le Tour des Frères	1		262
53	aménagement du carrefour entre la RD 46a et l' <b>ancienne route de Toulon à Aix</b> en Pce	1		90
54	Voie de 8 m avec plaque de retournement rue St Michel	1		105
56	<b>Voie de 8 m Lieu-dit Saint Clé</b>	5		5 830
55	<b>Création d'un chemin piéton / voiture sur le chemin de la carraire</b>	3		1 215
57	<b>Création d'une maison médicale et espace public</b>	3		2 135
58	Voie et cheminement piétonnier de 8m d'emprise pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		1 020
59	Voie de 10 m d'emprise avenue Guerin Marchi	3		134
60	Chemin des Pradels 8 m d'emprise	4/5		6 359
61	Chemin de la Roucaoudo raccordé au chemin des Pradels emprise 8 m avec plaque de retournement	5		1 348

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
62	Voie de 8 m lieu-dit Les Longs Cols	5		7 728
63	Voie de 10 m chemin de Lanet liaison RD57A (route des Michels à la RD46b, route de l'Affailladou à la Queiranne)	5		9 494
64	Voie de 12 m chemin de la Foux	3		1 600
65	Voie de 12 m chemin des Vertus	3		265
67	Voie de 8 m à créer reliant chemin des Vertus et la Tèse	3		3 400
68	Voie et cheminement piétonnier de 8m, chemin des Chouans	3		1 156
69	Voie de 6 m chemin de la Roque Martine	3		580
70	Voie de 8 m chemin du Cros du Pont	3		3 407
71	Voie de 8 m pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Port	3		1 223
72	Voie de 8 m chemin de St François liaison à la RD96	3		1 573
73	Voie de 8 m avec plaque de retournement, chemin de l'Aire, liaison avenue Alexandre Philip	3		2 063
74	Voie de 8 m à créer reliant l'avenue Alexandre Philip au lotissement Domaine d'Aurumy	3		1885
75	Voie de 8 m à créer reliant la RD57A (chemin des Michels) au chemin des Pradels	4/5		4 770
76	Voie de 8 m chemin de la Bastide Neuve	4/5		8 810
78	Voie communale de contournement liaison RD6, RD96	2		3 917
79	Chemin de liaison de la RD96 à la Station d'Épuration	2		2 265
80	Rue du Joyeux	1		279
81	Rue du Château Vert	1		287
83	Place publique	1		549
84	Place publique	1		110
85	Voie de 8 m de large à créer et aménagement de ses abords	1		1 313
86	voie de 6 m de large à créer avec une aire de retournement	1		588
88	<b>Chemin piétonnier de 2,5 m de liaison entre l'ER 86 et l'ER 120</b>	1		132
89	<b>Voie de 5 m de large à créer entre l'ER 85 et l'ER30</b>	1		125
91	Place des Figuiers	1		163
93	Liaison piétonnière entre l'escalier de la zone du 14 Juillet à la rue Chanoine Moisan, largeur 2 m	1		90
94	Aménagement du sentier piétonnier des 30 Gouttes, largeur 2 m	1/3		4400
95	Chemin piétonnier, chemin du Goi, largeur 2m	1		297
96	Chemin piétonnier de 4 m aux Ecoles	3		960
97	Cheminement piétonnier de 2 m rue des Chouans	3		292
98	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin de Masse au chemin à créer n°67	3		492
99	Cheminement piétonnier de 4 m reliant le chemin des Aires au chemin des Verts Coteaux	3		320
100	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin des Vertus à la RD96	3		785
101	Cheminement piétonnier de 4 m longeant le grand Vallat	3		2 520
102	Cheminement piétonnier de 4 m longeant la ZAC st François aux tennis municipaux	3		1 480

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
103	Cheminement piétonnier de 2 m longeant la zone NL à l'Ouest de l'agglomération	3		1 240
104	Cheminement piétonnier de 4 m de large reliant la rue Guérin Marchi à la future voie n°58 de desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		200
105	Logements sociaux et voirie	1	100% de logements sociaux 4 à 5 logements environ	193
106	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 3 logements environ	130
107	<b>Création d'un parking pour le centre-ville d'environ 25 places</b>	1		735
108	Élargissement à 5.50 m du chemin existant reliant la rue Jean Monnet au Cours Victor Leydet	1		45
109	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 4 à 6 logements environ	525
110	<b>Création d'un parking de proximité du centre-ville</b>	1		540
112	Parking du centre-ville	1		1 330
113	<b>Création d'un parking de 25 places environ à la Barque</b>	2		1305
114	<b>Réservation équipement SIBAM intercommunal, réserve d'eau</b>	3		17 595
115	<b>Château d'eau</b>	5		6 785
117	STEP (AL5, AL6 et AL4 partiel)	5		14 430
118	<b>Création d'un parking de 70 places environ à la Barque</b>	2		1 655
119	<b>Création d'une voirie de 7 m pour desservir le parking public (ER 118) et l'opération de logement prévue sur la parcelle AD19</b>	2		568
120	<b>Création d'un cheminement piéton (2 m)</b>	3		280
122	<b>Création d'un cheminement doux vélo entre le village et l'ancienne gare (3m)</b>	1/3/5		13 695
124	<b>Création d'un cheminement doux vélo entre l'ancienne gare et la Barque (3m)</b>	2/3/4		5 030
125	<b>Création d'un cheminement doux vélo entre le village et la zone d'activité de Saint Charles (3m)</b>	2		23 720
126	<b>Création d'un cheminement piéton (2m)</b>	1/3		340
127	Voie de desserte de 6 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		1 385
128	Cheminement piétonnier de 4 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		530
129	<b>Voie de desserte du secteur UC2 au quartier de Font d'Aurumy, reliant l'avenue Alexandre Philip et le carrefour avenue Maréchal Leclerc (RD46)/chemin des Vertus modifié</b>	3		2420
130	<b>Création d'un cheminement doux (2m)</b>	3		60
131	Voie de desserte de 8 m dans <b>le secteur AUH1c au quartier de Font d'Aurumy, reliant le chemin des Vertus modifié</b>	3		2 070
133	Passage piétonnier de la Tèse reliant les opérations 67 et 132	3		20
134	Voie de desserte de 4 m, prolongeant le chemin des Verts Coteaux vers le chemin des Aires	3		400

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
136	Logements sociaux et espace public	1	100% de logements sociaux et espace public 15 logements env.	2979
137	<b>Voie de desserte de 6 m de l'opération 108 depuis la RD 46b</b>	1		175
138	Parking Est centre-ville	1		12 840
139	Équipement de proximité, de sport et de loisir	1		1 420
140	Elargissement à 10 m, chemin de la Galère	3		10
141	Elargissement à 8 m, chemin du Goi	1/3		210
142	Cheminement piétonnier reliant la ZAC de la Foux au centre-ville	1/3		430
144	Voie de desserte de 6 m, de la zone AUH1a depuis le chemin des Vertus et retournement	3		1900
145	Equipement culturel et espace vert	3		12 695
146	<b>Aménagement d'un carrefour existant desservant la zone AUH2, Ferme La Bégude</b>	3		65
147	Passerelle piétonne au nord du village, largeur 2 m	3		60
148	<b>Voie et placette ZAC Font d'Aurumy</b>	3		920
150	Voirie interne à la ZAC Saint Charles et desserte de la zone AUA2	4		15685
152	Voirie interne à la ZAC de la Foux	3		2 280
153	Bassin de rétention pluvial ZAC de la Foux	3		690
154	Cheminement piétonnier quartier le Tuve Fuveau Est, largeur 2,5 m	1		475
155	Aire de retournement	3		70
<del>156</del>	<del>Accès à l'opération N° 122 (école)</del>	<del>3</del>		<del>70</del>
157	Bassin de rétention zone AUH1c	3		550
158	Bassin de rétention zone AUH1b	3		890
161	Voie de desserte de 5 m	4		5 030
164	Parking au Nord du centre-ville	3		1 190
165	Parking quartier de la Barque	2		675
167	Cheminement piétonnier de 1,4m	1		24
174	Bassin de rétention,	1		1 300
176	Cheminement piétonnier de 7 m et de 2,5 m de largeur	1		10
<del>177</del>	<del>Bassin de rétention</del>	<del>3</del>		<del>4 070</del>
178	Bassin de rétention	3		12 470
181	<b>Passage piétonnier de 2,5 m de l'ER 60 quartier Château l'Arc à la zone d'activités de St-Charles via le Canal de Provence</b>	4		4 750
182	Élargissement du chemin du Castellas	4		2 500
183	STEP pour le hameau Belle Nuit	6		6 185
184	<b>Voie de desserte de 5 m et aire de retournement quartier Font d'Aurumy</b>	3		495
185	<b>Cheminement piétonnier de 3 m en prolongement de l'ER 184,</b>	3		270
186	Voie de 10 m pour desservir la zone AUH2	2		965

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
187	Aménagement complémentaire au boulevard urbain de la RD 96, quartier de la Barque	2		2 460
<del>188</del>	<del>Aménagement d'un carrefour et d'une contre allée zone d'activités Saint Charles</del>	<del>4</del>		<del>5190</del>

## 2- Servitude 123-2c

### Rappel du Code de l'Urbanisme – article L.123-2c

"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant :...

c) à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements."

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
1	Principe d'une voirie de desserte des zones AUB1a et AUB1b de Saint Charles	4		5 980

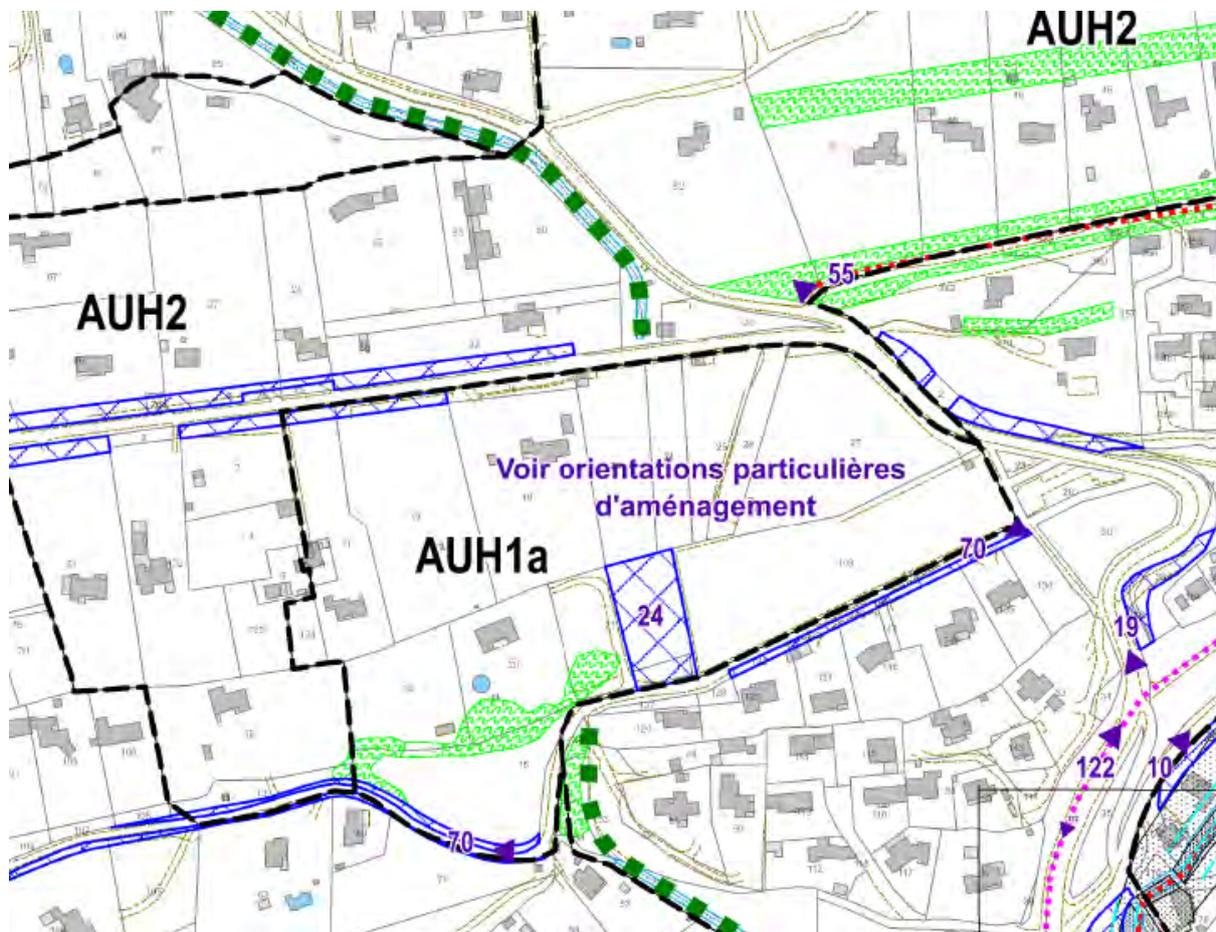
## **4. AUTRES MODIFICATIONS DE ZONAGE**

---

## 4.1. AJOUT DES PERIMETRES D'OAP SUR LES PLANS DE ZONAGE

Les plans de zonage du PLU en vigueur ne font pas mention du périmètre des OAP existantes. Seul une phrase indique que le secteur est concerné par une OAP : « Voir orientations particulières d'aménagement ».

Extrait du PLU en vigueur : la mention des OAP



Il s'agit d'une erreur matérielle qu'il convient de corriger afin d'apporter plus de précision et de lisibilité aux plans de zonage. Ainsi, les 5 OAP du PLU en vigueur ont été ajoutées sur les plans de zonage ainsi que l'OAP de La Barque créée via la présente procédure de modification du PLU.

## **5. AUTRES MODIFICATIONS DE REGLEMENT**

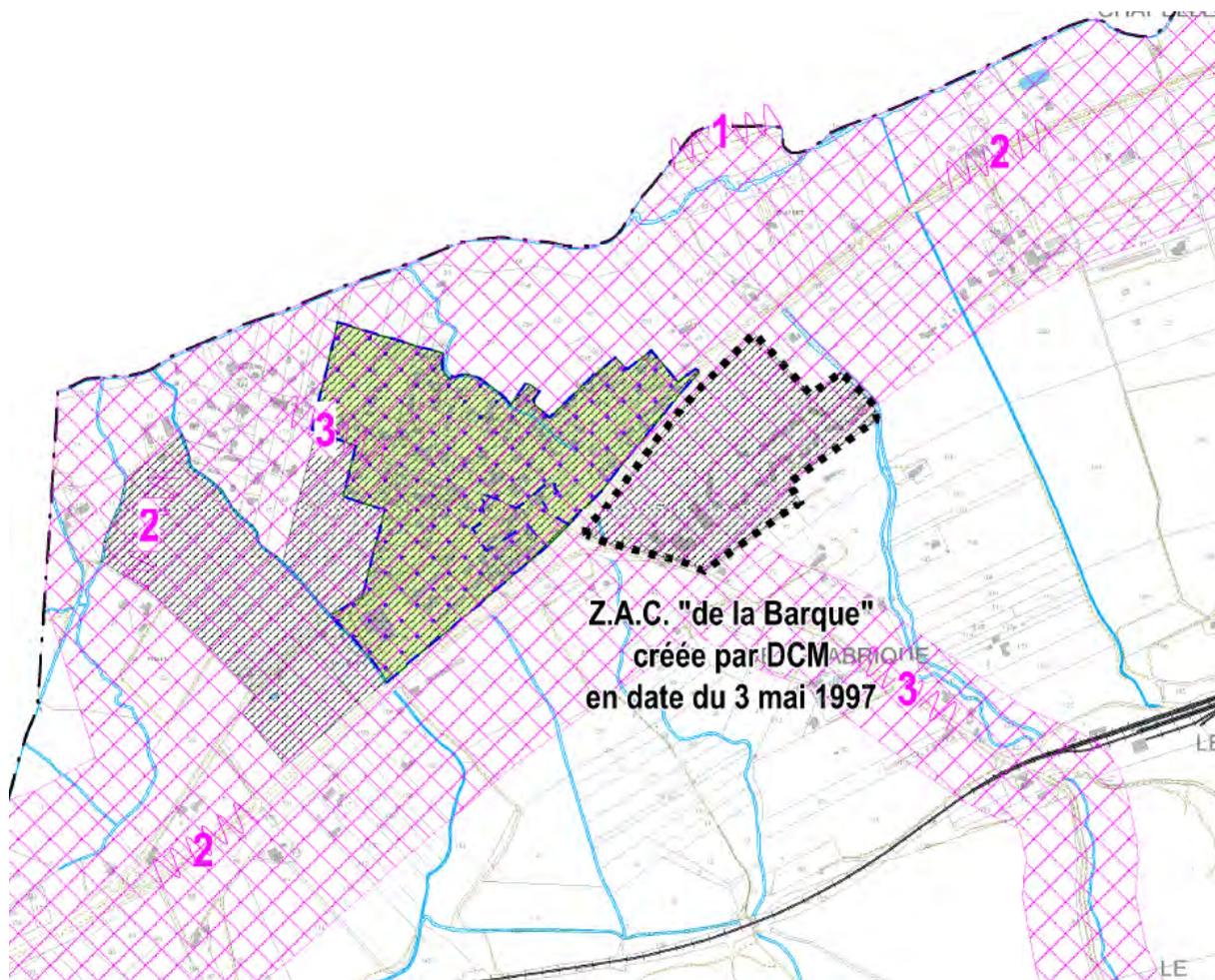
---

## 5.1. MODIFICATION DES ANNEXES AU REGLEMENT

Suite à la suppression de la ZAC de la Barque par le Conseil Métropolitain en date du 24/10/2019, il convient de mettre à jour le règlement du PLU en vigueur. Le règlement de la zone UK a été mis à jour (voir chapitre précédent : Modifications apportées à la ZA de La Barque).

Il convient de mettre également à jour les annexes du règlement. Ainsi, la planche 3.7.a. Planche 1 Ouest (voies bruyantes, DPU, secteur de mixité sociale, ZAC) doit être modifiée pour supprimer le périmètre de la ZAC.

### Extrait la planche 3.7.a. Planche 1 Ouest (voies bruyantes, DPU, secteur de mixité sociale, ZAC) du PLU en vigueur



La suppression de la ZAC de la Barque engendre également plusieurs modifications des annexes du règlement écrit.

**Modifications apportées au règlement du PLU – Annexes**

Suppression de l'annexe 17 à la zone UK :

**ANNEXE 17 A LA ZONE UK**

**COMMUNE DE FUVEAU -  
ELABORATION DU P.L.U.  
INTEGRATION DE LA Z.A.C. DE LA  
BARQUE TABLEAU DE  
CORRESPONDANCE**

P.A.Z.			P.L.U.			
Zones	Secteurs	Sous secteurs	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UEA	-	-	UK	UKA	-	Activités économiques
P	P1	-		UKP	-	Equipements publics et collectifs

Cette modification nécessite de renuméroter l'ensemble des annexes suivantes :

- Annexe 18 à la zone UL = Annexe 17 à la zone UL
- Annexe 19 à la zone UM = Annexe 18 à la zone UM
- Annexe 20 à la zone UM = Annexe 19 à la zone UM
- NB : La numérotation de l'Annexe 20 à la zone A est maintenue car cohérente au regard de la nouvelle numérotation des annexes.

## 5.2. APPORT DE PRECISIONS AU REGLEMENT

### Rappel de l'existence d'OAP au sein du règlement

Le règlement du PLU en vigueur ne rappelle pas au sein de chaque zone concernée lorsqu'elle fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans une volonté de précisions, le règlement du PLU en vigueur a été complété en ce sens.

Le caractère des zones concernées par une OAP a été complété par la mention suivante : Le secteur XX est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées ».

De plus, l'article 2 « Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales » des zones concernées par une OAP a été complété avec la mention suivante : « De plus, en secteur XX, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent ».

Cette modification concerne les zones :

- AUH1a : quartier des Rajols et quartier du cimetière
- AUH1d : quartier de l'Ouvière
- AUB1c : quartier de Saint Charles
- NL : quartier du plateau sportif des Planes
- UC1, UC2, UKa, UKAa UKP, AUH2, AUL2, A, N : hameau de La Barque.

### Insertion d'un paragraphe relatif aux emplacements réservés dans les dispositions générales

Les dispositions générales sont complétées afin de préciser les limitations au droit à construire, les autorisations et les interdictions sur les ER.

Les dispositions générales sont ainsi complétées :

#### ARTICLE 31 – EMBLEMMENT RESERVE

Articles L 151-41, R 151-48 et R 151-50 du code de l'Urbanisme

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé :

- des constructions, installations et édification de clôture peuvent être autorisées à titre précaire ;
- aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué ;
- ne peuvent pas être positionnées les places de stationnement à réaliser en application du règlement de la zone concernée et des Dispositions Générales, sauf si l'emplacement réservé a été institué pour du stationnement et que le bénéficiaire de cet emplacement donne son accord.

Par ailleurs, les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé doivent être prises en compte pour mesurer :

- L'emprise au sol;
- La surface des espaces verts et les espaces de pleine terre.



**Commune de Fuveau**

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°6

### 2.2 – Orientations particulières d'aménagement

<b>P.L.U.</b> Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	

## Préambule

---

Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.), prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics. (L. 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Ces orientations permettent donc à la commune de préciser les principes d'aménagement de certains secteurs, ainsi que l'organisation urbaine retenue (articulation de l'espace public/privé, équipement et espaces collectifs, ordonnancement des constructions).

## Portée des orientations d'aménagement

---

- **Relativement au PADD**  
Les orientations particulières d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations générales définies au PADD.
- **Mise en œuvre des règles édictées au PLU dans les secteurs bénéficiant d'orientations d'aménagement**

Les dispositions réglementaires du PLU et les orientations d'aménagement ont une portée complémentaire. La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur, tandis que les orientations d'aménagement ajoutent des contraintes aux règles édictées dans le règlement du PLU (cheminements, axes paysagers, polygones d'implantation, secteurs de hauteurs différenciées...). Les opérations de construction ou d'aménagement doivent donc être réalisées dans le respect des orientations d'aménagement et conformément au règlement du PLU.

Relativement aux autorisations d'occupation du sol

Les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles (et non obligatoirement conformes) avec les orientations d'aménagement (L. 123-5 CU), ce qui laisse une certaine souplesse dans l'organisation du secteur étudié. Autrement dit, les orientations d'aménagement sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

# 1 – Quartier de l’Ouvrière

## Contexte et enjeux

La commune de Fuveau entend définir des orientations d’aménagement encadrant l’urbanisation de la zone AUH1d.

Cette zone est destinée à recevoir des équipements ainsi que des logements, à vocation prioritairement sociale. Elle répond par là aux objectifs du PADD, notamment celui d’améliorer l’attractivité de la ville, via le développement de la mixité sociale et urbaine.

L’aménagement de cette zone permettra :

- de terminer un quartier largement constitué.
- de proposer une offre de logements adaptée aux besoins des jeunes ménages et des personnes aux revenus moyens, et de traduire ainsi concrètement une volonté communale.
- de réserver un terrain destiné à accueillir un **établissement à destination des séniors** répondant ainsi aux besoins de la population.

## Quelques éléments d’analyse

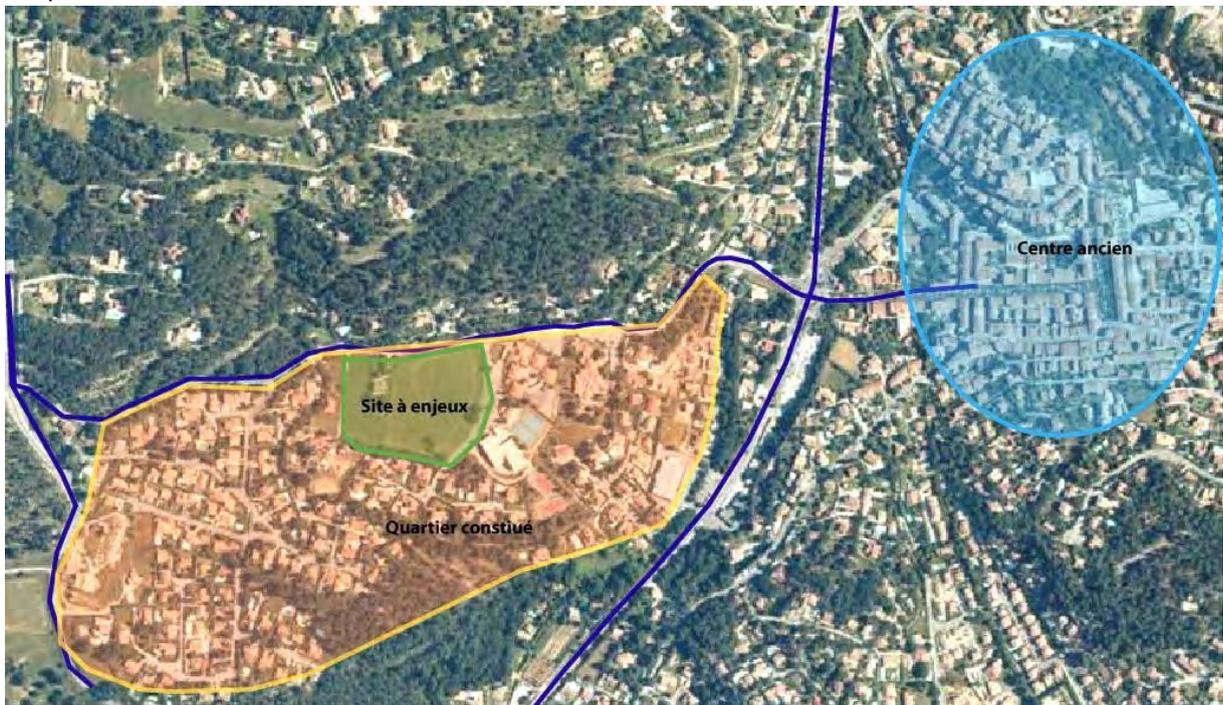
### ➤ Localisation

Situé à l’Ouest du centre ancien du village, le site s’inscrit dans un quartier résidentiel, comportant des équipements scolaires et sportifs. Des espaces naturels encadrent cette extension urbaine, reliée au centre ville par le chemin de Saint-François.

### ➤ Réseaux

Les réseaux périphériques d’eau et d’assainissement ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Le réseau routier existant rend le site particulièrement accessible, seules des voies internes au projet seront nécessaires ainsi qu’un carrefour pour gérer l’interface avec l’école, dont le fonctionnement très chargé aux heures d’entrée-sortie des classes, et le flux induit par la future opération.



➤ **Limites foncières, occupation du sol et routes**

Les limites de la zone AUH1d sont marquées par :

- Au Nord, le chemin de Saint François, reliant la RD 96 au centre-ville
- A l'Est, des équipements scolaires et sportifs.
- Au Sud et à l'Ouest, des quartiers à vocation d'habitation, de type pavillonnaire.

Aujourd'hui le site n'accueille qu'une construction d'habitation, le reste étant occupé par des friches. Une haie d'arbres en limite Sud de la zone constitue les seuls espaces boisés sur la zone.



## Les orientations d'aménagement

### Le bâti – les équipements



➤ **Vocation**

Ce secteur est destiné à accueillir des équipements et des logements. Dans la mesure où la commune de Fuveau manque d'équipements à destination des seniors, il est proposé d'implanter sur la partie Nord du terrain **un établissement à destination des seniors (1)** et un équipement médical en lien avec celle-ci **(2)**.

La partie Sud de la zone en contact avec une zone pavillonnaire et en interface avec les équipements publics, l'école et la halle de sport est le secteur privilégié pour mise en place d'un équipement public de plein air **(5)** et d'un parc de stationnement **(4)**.

Trois secteurs (3) (6) et (7) destinés à des logements locatifs sociaux (PLUS et PLS) sous la forme d'habitat intermédiaire de faible hauteur (R+1) avec terrasses et jardins privés.

➤ **Organisation**

une résidence pour personnes âgées constituera le centre de gravité du quartier futur, afin d'en assurer l'intégration dans son environnement proche.

La pente du terrain devra guider l'organisation et l'implantation des constructions.

➤ **Principe de développement durable**

Les constructions devront privilégier une typologie et une orientation favorable à l'environnement et la maîtrise de l'énergie.

**Structure viaire**

Le site est très accessible puisque bordé par le chemin de Saint François au Nord et à l'Est par le chemin desservant le groupe scolaire.



L'aménagement de ce quartier offre l'opportunité d'aménager

- un carrefour sous forme de rond point sur le chemin de Saint François
- un carrefour paysager rendant plus fluides les mouvements de véhicules inhérents aux équipements et aux futurs habitants.
- dans le même esprit, afin de d'améliorer l'offre en stationnement des usagers des équipements un parc de stationnement public d'environ 70 places est programmé. Son entrée se fera à partir de la voie interne et sa sortie sur le carrefour paysager.

Les entrées du site sont au nombre de 3 :

- une principale sous forme d'un carrefour aménagé face au groupe scolaire,.
- une spécifique à **l'établissement à destination des séniors** , directement depuis le chemin du groupe scolaire,
- une au secteur Nord-Ouest depuis le chemin de Saint François (au débouché de la voie interne)

La voie interne longeant la bordure ouest du site permettra de desservir les logements prévus au sein de la zone AUH1d mais également les parcelles limitrophes. La sortie sera sécurisée sur le chemin de Saint François par des aménagements adaptés ainsi qu'un feu avec alternat.

Le principe d'une voie perpendiculaire Est-Ouest reliera les deux entrées de manière à créer une continuité entre les immeubles d'habitation.

Le principe d'un cheminement piéton permettra de mailler ce nouveau quartier d'habitation aux équipements scolaires via un espace public de loisir.

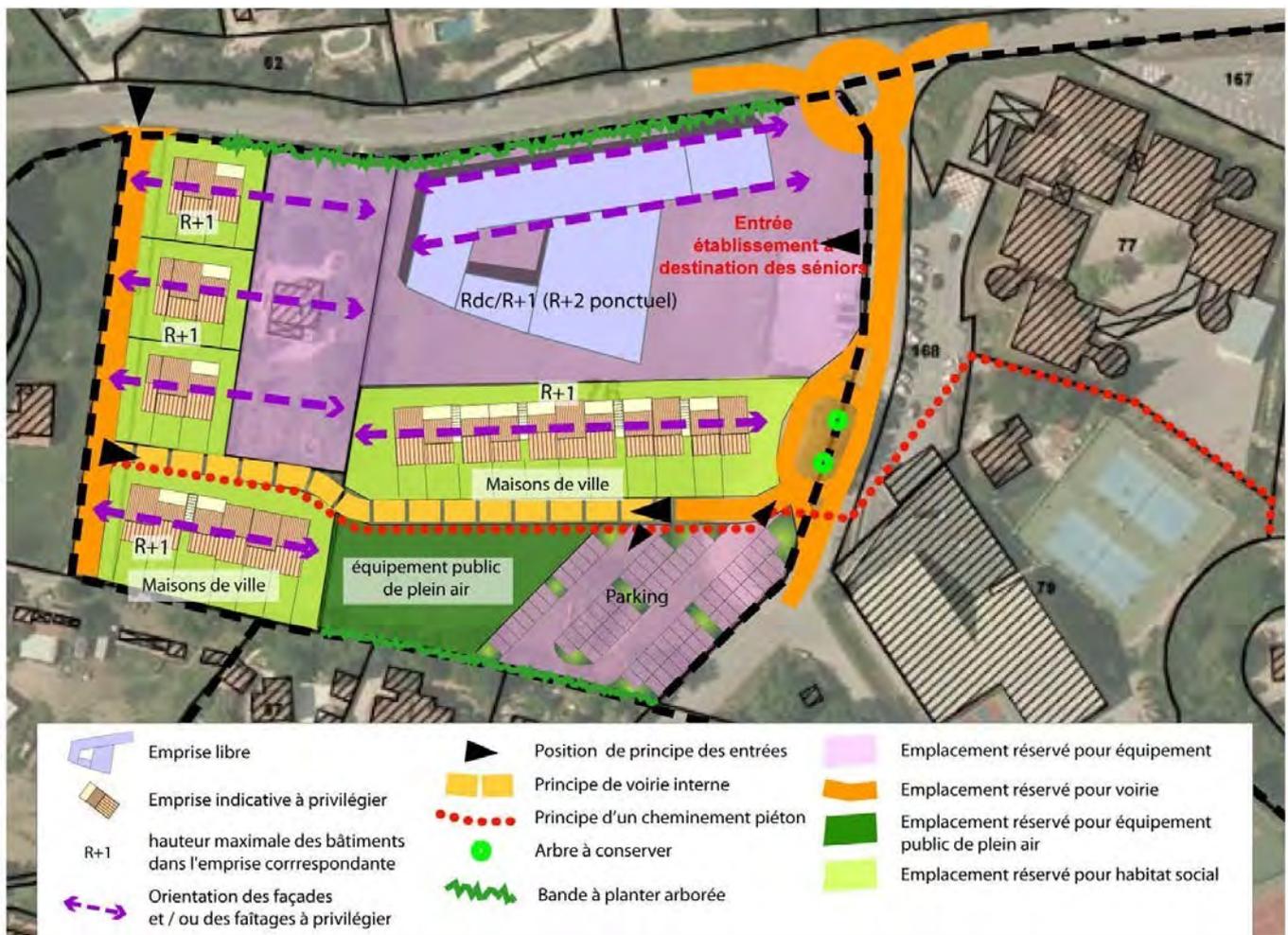
Afin d'économiser l'espace et permettre une certaine densité de construction, les parkings en sous sol sont privilégiés (Cf. article 12 du règlement).

## Trame végétale

Les règles énoncées dans le règlement doivent être respectées, ce qui signifie que :

- la haie d'arbres bordant la limite Sud du secteur devra être conservée.
- les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain.
- La trame végétale devra être étudiée afin de créer une continuité et une cohérence non seulement au sein du site mais aussi ente le site et son environnement proche.
- La perception du quartier depuis le chemin de Saint François devra être particulièrement soignée. Deux bandes à planter arborées sont prévues, une le long du chemin de St François au Nord de la zone, l'autre le long du parking et l'équipement public de plein air au Sud de la zone.
- les parkings doivent recevoir des plantations d'arbres.

## Schéma des orientations d'aménagement



Rappel : selon l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles (et non obligatoirement conformes) avec les orientations d'aménagement.

## 2 – Quartier de Saint Charles

### Contexte et enjeux

La commune de Fuveau a défini des orientations d'aménagement encadrant l'intégration paysagère de l'urbanisation du secteur AUB1c au sein de la zone d'activités de Saint Charles.

Ce secteur est destiné à recevoir des activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales. Il répond par là aux objectifs du Projet d'Aménagement et Développement Durable (PADD), notamment celui de développer et de diversifier le tissu économique, notamment par le développement de la zone d'activités de Saint Charles le long de la R.D.6, en complément des extensions de la zone d'activités de Rousset, tout en préservant le caractère naturel des espaces dédiés au golf sis dans ce secteur (veiller à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère).

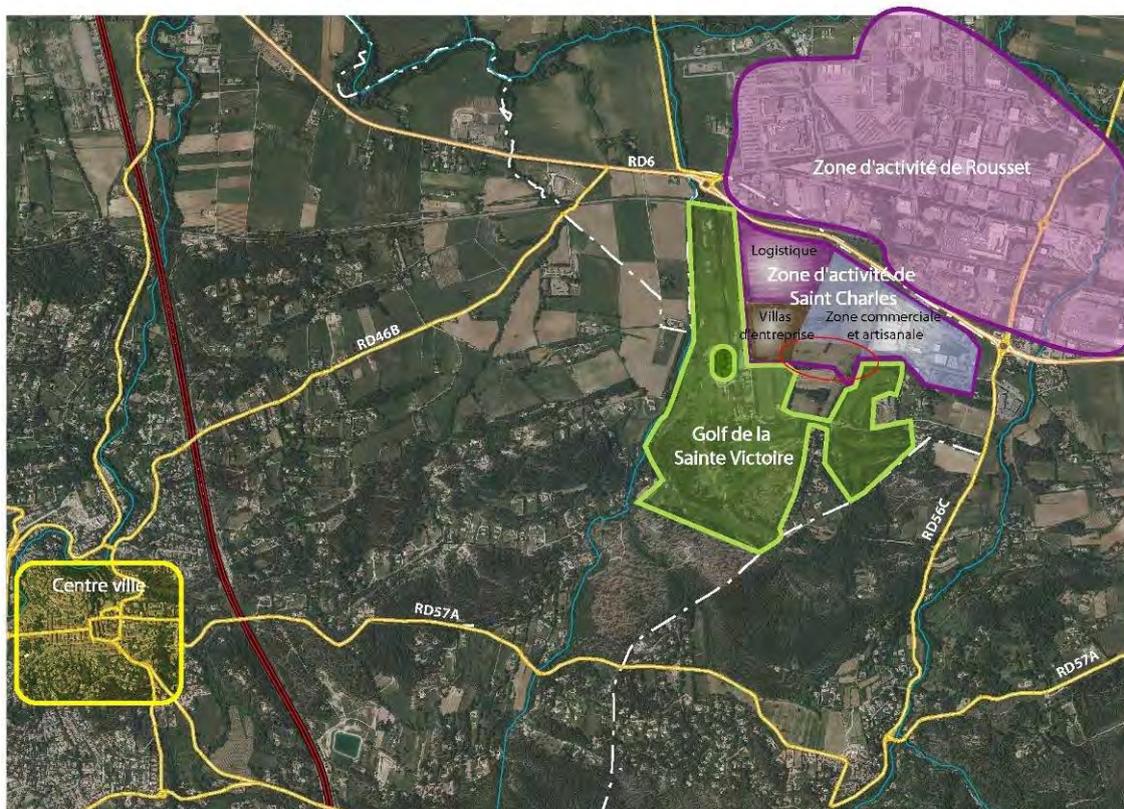
L'aménagement de ce secteur permettra :

- de compléter un quartier en cours de construction.
- de proposer une offre d'activités de forme urbaine moyennement dense encadrée par des zones permettant au nord des bâtiments logistiques et à l'ouest des villas d'entreprise plus aérées.
- de veiller à l'interface paysager avec le golf, et les habitations environnantes

### Quelques éléments d'analyse

#### ➤ Localisation

Les secteurs AUB1b et AUB1c du PLU de Fuveau en limite Sud-Ouest du vaste espace d'activités économiques de Rousset-Peynier-Fuveau se situe en interface des espaces naturels et agricoles de la commune de Fuveau, en contact avec les équipements golffiques de Château l'Arc au sein du grand paysage de la vallée de l'Arc et de la Montagne Sainte Victoire.



### ➤ Réseaux

Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement sont à mettre en place pour desservir les constructions à implanter.

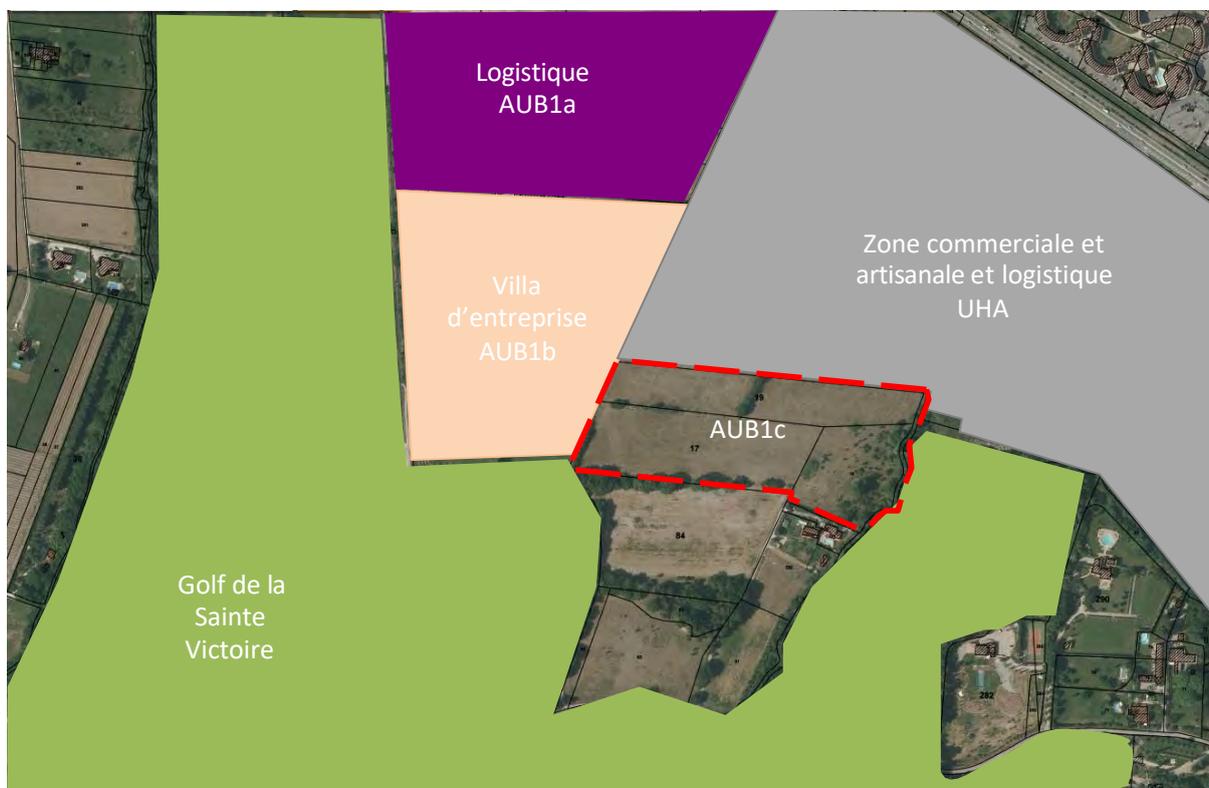
Une partie du réseau routier est définie par des emplacements réservés et des servitudes pour voies et réseaux. La configuration du site n'offre pas de difficulté d'accès

### ➤ Limites foncières, occupation du sol et routes

Les limites de la zone AUB1c sont marquées par :

- Au Nord-est, la zone commerciale, artisanale et industrielle de saint charles en cours de construction
- Au Nord-Nord Ouest, le pôle logistique et l'emplacement des futures villas d'entreprise.
- Au Sud les équipements du golf (parcours, château,...), des parcelles encore agricoles ainsi qu'une maison à proximité de la limite du secteur.

Aujourd'hui le site n'accueille aucune construction. Une haie d'arbres en limite Sud de la zone et la ripisylve du Vallat de Saint-Charles en limite est, constituent les seuls espaces boisés sur la zone.



## Les orientations d'aménagement

Les principes d'aménagements de la zone AUB1c sont en grande partie gérés par des prescriptions inscrites sur le document graphique réglementaire du Plan Local d'Urbanisme (PLU), dans un principe de conformité, seules des mesures d'intégration et de protection paysagères sont définies par l'orientation d'aménagement dans un rapport de compatibilité.

### *Le bâti – les équipements*

#### ➤ Vocation

Ce secteur est destiné à accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles sous une forme plus compacte que pour le secteur réservé aux villas d'entreprise.

Une étude paysagère réalisée sur le secteur a permis de déterminer deux polygones préférentiels d'implantation du bâti dont un dans lequel la hauteur des constructions pourrait dépasser les 8 mètres autorisés afin d'optimiser le foncier et répondre à la demande économique tout en limitant l'impact paysager et notamment visuel sur le grand paysage.

Ces polygones sont reportés sur le plan de zonage règlementaire du PLU.

➤ **Organisation**

Le reste du terrain pourra être dédié au stationnement et aux éventuelles zones de stockage extérieur. Cependant une zone non aedificandi de 30 m de large est inscrite également au plan de zonage pour préserver l'environnement proche de l'habitation sise en limite sud, dans laquelle des aménagements paysagers et/ou des bassins paysagers pourront être réalisés.

➤ **Principe de développement durable**

Les constructions devront privilégier une typologie et une orientation favorable à l'environnement et la maîtrise de l'énergie.

### Structure viaire



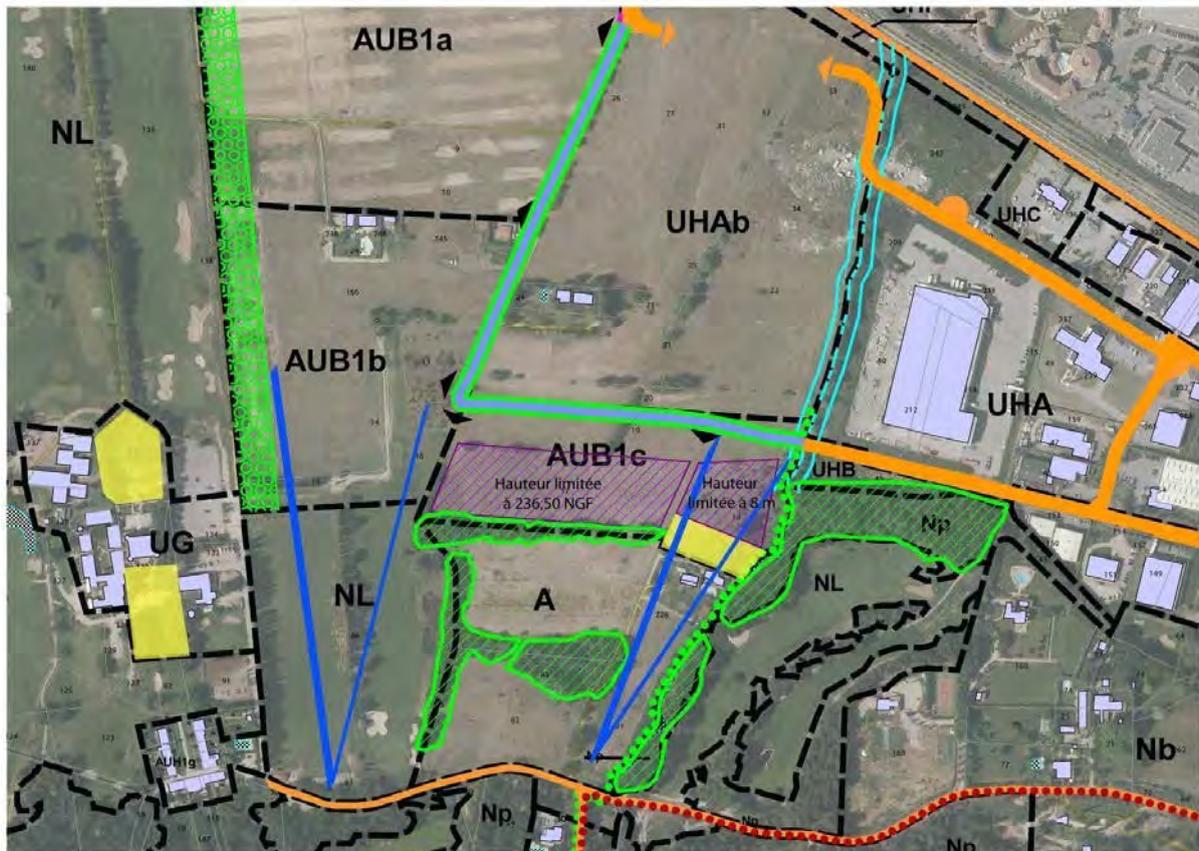
L'armature viaire de la zone de saint charles est en partie réalisée. Elle est définie par un ensemble d'emplacements réservés.

La desserte des secteurs AUB1c et AUB1b est prévue par une servitude qui bouclera avec la voirie déjà en place pour la zone logistique et rejoignant la RD6.

### Trame végétale

- Les covisibilités du secteur AUB1c et le golf sont particulièrement sensibles. Il est donc préconisé de préserver /maintenir et conforter la haie boisée existante en limite Sud ainsi que la ripisylve en limite est. La particularité de ces ensembles végétaux de bords de ruisseaux, devrait permettre d'éviter une banalisation par la plantation d'espèces végétales trop communes
- D'autre part, les voiries à créer seront accompagnées d'aménagements paysagers avec des alignements d'arbres structurant et des plantations arbustives complémentaires.

## Schéma des orientations d'aménagement



### Orientation d'aménagement paysagère

-  Cônes de vue et covisibilités à préserver
-  Boisements à préserver / maintenir
-  Principes de voirie interne avec aménagement paysager (alignement d'arbres)

### Rappel plan de zonage

-  Zone non aedificandi
-  Polygones d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication)
-  Emplacements Réservés pour voirie
-  Principes d'accès
-  Emplacements Réservés pour chemin piéton
-  Emplacements Réservés pour piste cyclable
-  Marge de recul des vallats
-  Plantations à réaliser

Rappel : selon l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, les opérations de construction ou d'aménagement doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

## 3 – Quartier des Rajols

### Contexte et enjeux

#### Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement encadrant l'urbanisation du secteur AUH1a des Rajols. Ce secteur constitue un enjeu de diversification de l'habitat tant pour la densité, les formes que la qualité urbaine. Il devra également apporter des réponses en termes de sécurisation des futures constructions contre le risque incendie omniprésent sur la commune.

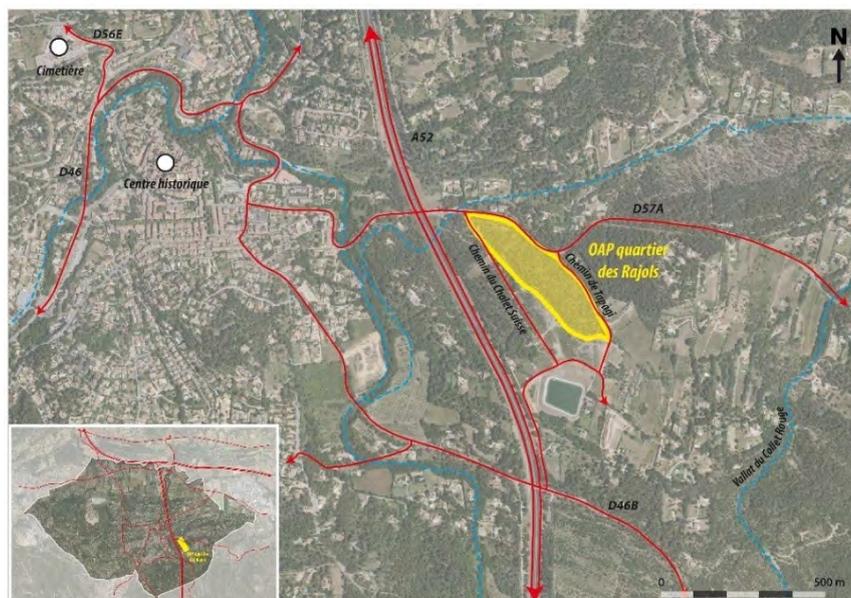
#### Principaux enjeux

- Préserver les lignes de crêtes boisées afin d'intégrer les futures constructions dans l'environnement ;
- Limiter les entrées/sorties sur la RD57A afin de sécuriser les accès ;
- Encadrer la planification des logements sociaux ;
- Formaliser un projet global reposant sur des aménagements généraux en termes de maillage viaire et de défendabilité contre l'aléa feu de forêt.

### Quelques éléments d'analyse

#### Localisation du site

En discontinuité de l'enveloppe urbaine de Fuveau, le secteur des Rajols est implanté à l'Est de l'autoroute A52 qui l'éloigne du noyau villageois qui se situe à moins de 1 km à l'Ouest. Le site est accessible à partir de la RD57A (ou route des Michels) qui le délimite dans sa partie Nord et le relie au village.



#### Réseaux

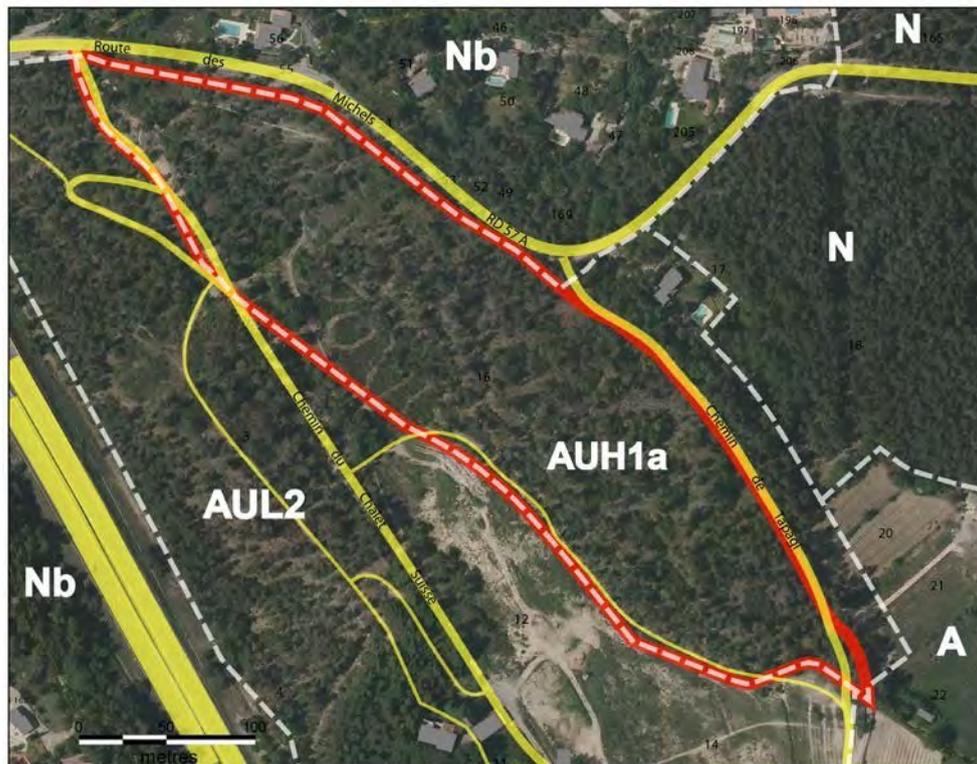
Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement sont à mettre en place pour desservir les constructions à implanter. Le réseau routier existant, dont une partie est couverte par des emplacements réservés, rend le site particulièrement accessible, seules des voies internes au projet seront nécessaires.

## Limites foncières

Les limites de la zone AUH1a sont marquées par :

- Un habitat diffus au Nord ;
- Une zone agricole ponctuée de constructions et d'habitations au Sud ;
- Des espaces boisés à l'Est ;
- Un site de projet à dominante d'activités de loisirs.

Aujourd'hui le site n'accueille aucune construction. Il est entièrement occupé par des espaces boisés.



## Les orientations d'aménagement

### Orientation d'aménagement

- Limiter les accès sur la route départementale RD57A pour sécuriser la desserte du site ;
- Assurer la défendabilité du site en créant un maillage interne reposant sur une voie de bouclage et une piste DFCI ;
- Privilégier l'implantation des constructions en partie basse du site et les équipements publics en partie haute afin de garantir une meilleure accessibilité des services pompiers.
- Assurer une insertion satisfaisante au regard des constructions existantes grâce à un écran végétal à préserver.

### Implantation du bâti

L'aménagement du secteur des Rajols sera réalisé uniquement sur une parcelle de maîtrise communale et d'une superficie totale d'environ 2,5 ha.

Destiné à accueillir environ 80 logements et des équipements publics, le site de la présente OAP se divise en trois parties :

- une partie basse à l'Ouest dédiée à 40 logements locatifs sociaux ;
- une partie centrale dédiée à 16 logements en accession sociale dans le prolongement de la première tranche d'habitation et 24 logements en accession libre en contrebas des équipements publics ;
- une partie haute à l'Est dédiée à des équipements publics dont le type d'équipement reste à définir. A l'extrémité de ce dernier, une surface sera réservée pour la construction d'un bassin d'eau de 1 000 m<sup>3</sup> et éventuellement d'une station de filtration.

Des petits collectifs seront privilégiés à proximité de la RD57A contre des maisons en bande par îlot de 4 à 6 logements plus au centre du site.

### ***Maillage viaire***

L'accessibilité du secteur sera assurée depuis le Nord à partir de la RD57A (ou route des Michels) puis par le chemin du Chalet Suisse à l'Ouest. Pour limiter et sécuriser les accès sur cette départementale, une seule entrée/sortie sera maintenue et un carrefour sécurisé sera créé.

Correspondant aujourd'hui à une piste, l'emprise du chemin du Chalet Suisse sera portée à 10 m conformément à l'ER n°63 et réaménagé en voie de desserte. Deux accès viendront ensuite s'y accrocher pour desservir :

- d'une part et directement la partie basse au Nord à vocation de logements locatifs sociaux,
- d'autre part la partie haute au centre et au Sud via un maillage interne reposant sur une voie de bouclage de 8 m de largeur sans impasse pour assurer une meilleure défendabilité du site face au risque incendie.

Dans cet objectif, une piste DFCI prenant naissance à la RD57a, sera créée en totalité sur la parcelle communale afin d'assurer la maîtrise foncière de sa réalisation. Un premier tronçon de 5 m de largeur sera créé pour rejoindre la voie interne à réaliser et enfin un second tronçon de même largeur que le premier est envisagé jusqu'à l'extrémité de la parcelle communale.

### ***Paysage et environnement***

Afin de prendre en compte la topographie relativement marquée et le risque incendie, l'implantation des constructions sera parallèle aux courbes de niveaux et l'urbanisation sera privilégiée en partie basse et centrale.

Pour renforcer la protection contre cet aléa, une zone tampon sera réalisée en amont des futures constructions. D'une largeur minimum de 10 mètres, cette bande devra obligatoirement être défrichée pour assurer l'interface habitations/forêt.



## 4 – Quartier du cimetière

### Contexte et enjeux

#### Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement afin d'intégrer la réalisation d'opérations de logement social et de maîtriser leur implantation au sein du secteur AUH1a.

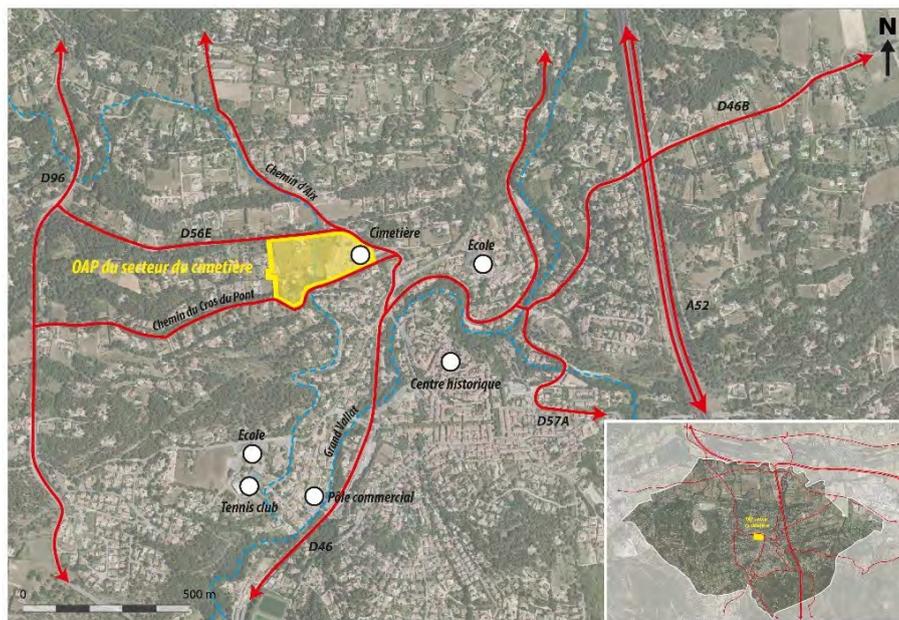
#### Principaux enjeux

- Densifier un secteur à proximité immédiate du village et des équipements ;
- Conserver les cônes de vue sur la Sainte-Victoire ;
- Mettre en valeur l'entrée de ville Nord du village de Fuveau depuis la RD56E ;
- Préserver les coupures paysagères ;
- Prendre en compte les éléments de la trame végétale et intégrer le rôle du végétal dans les futures opérations d'aménagement ;
- Continuer les cheminements doux ;
- Sécuriser les arrêts bus.
- Prendre en compte le périmètre de protection, préconisé par l'ARS et la SCP, lié à la galerie souterraine du canal de Provence situé à cet endroit,

### Quelques éléments d'analyse

#### Localisation du site

Situé au Nord-Ouest du centre historique, le secteur du cimetière assure l'interface entre l'habitat dense et l'habitat diffus de Fuveau. Sur les hauteurs de la RD46 qui traverse le village, le site est accessible depuis deux voies de desserte : la RD56E à l'Est et au Nord, et le chemin du Cros du Pont au Sud.



#### Réseaux

Les réseaux périphériques d'eau et d'assainissement sont à mettre en place pour desservir les constructions à implanter. Le réseau routier existant, couvert par des emplacements réservés, rend le site particulièrement accessible, seules des voies internes au projet seront nécessaires ainsi qu'un carrefour pour gérer et sécuriser l'interface avec la RD56E.

### Limites foncières

Les limites de la zone AUH1a sont marquées par :

- Au Sud, un ensemble résidentiel dense en appui du village ;
- Au Nord, à l'Est et à l'Ouest par un habitat plus diffus qui s'étend sur les hauteurs du Grand Vallat.

Occupé pour moitié, le site comprend aujourd'hui un cimetière en partie Est et quatre habitations et leur propriété attenante sur des parcelles de plus de 3 000 m<sup>2</sup> en partie Ouest. Il est également concerné par un lotissement en bordure de la RD56E.



## Les orientations d'aménagement

### Orientation d'aménagement

- Privilégier l'implantation des constructions à proximité des voies et conserver les boisements afin d'assurer une zone tampon avec les constructions existantes ;
- Limiter les accès sur la RD56E pour sécuriser la desserte du site ;
- Profiter de l'aménagement du site pour repenser le stationnement du cimetière et pour implanter un espace de jardins partagés sur le foncier communal restant accompagné également d'une offre en stationnement ;
- Développer l'offre de logements locatifs sociaux.

## **Implantation du bâti**

L'aménagement du site reposera principalement sur une opération de logements sociaux répartis au sein d'un habitat intermédiaire mitoyen situé au Sud, desservie directement depuis le chemin du Cros du Pont, cette opération comprendra la réalisation de 8 logements locatifs sociaux sous forme d'habitat individuel groupé.

Au-delà de cette programmation, l'OAP permettra l'extension du cimetière prévue dans sa continuité Ouest. Elle est aussi l'occasion de mettre en place un jardin partagé accessible depuis les stationnements aménagés pour le cimetière. D'une superficie d'environ 1500 m<sup>2</sup>, il est envisagé une trentaine de lots de 50 m<sup>2</sup>. Une zone de stationnement d'une quinzaine de places est également prévue pour les cultivateurs des jardins.

Le secteur des jardins partagé est situé dans une zone impactée par une servitude de passage pour une galerie souterraine du canal de Provence. Cette servitude génère un périmètre de protection de l'ouvrage dont les conséquences sont les suivantes :

- une zone non aedificandi
- l'obligation de ne pas générer de pollution dans ce périmètre notamment par l'emploi de produit chimique (notamment de pesticide).

Un règlement interne à la gestion de ces jardins devra imposer cette réglementation et la commune devra veiller à son application.

Excepté l'emprise au sol qui devra être spécifique aux logements sociaux (environ 20%), les constructions devront respecter les dispositions en termes d'implantation et de hauteur du règlement de la zone AUH1a émises dans PLU en vigueur.

## **Maillage viaire**

L'opération de logements, le cimetière ainsi que les jardins partagés seront accessibles depuis les deux axes existants : la RD56E au Nord et le chemin du Cros du Pont au Sud.

Pour sécuriser l'unique entrée/sortie prévue sur la RD56E dédiée à la desserte des jardin partagé, un giratoire sera créé et permettra de connecter la nouvelle voie d'accès. A double sens et d'une largeur de 6 m, celle-ci prendra appui sur la section de voirie existante le long du cimetière. Elle sera également accompagnée d'environ 36 places environ implantées de part et d'autre pour compléter l'offre présente devant l'entrée principale du cimetière. Un trottoir de 1,40 m est également prévu.

L'opération d'habitat située au Sud sera desservie par un accès spécifique aménagé depuis le chemin du Cros du Pont. Pour gérer le trafic supplémentaire qui sera généré par les 8 nouveaux logements, ce chemin a été rénové et élargi à 8 m en application de l'emplacement réservé défini dans le PLU.

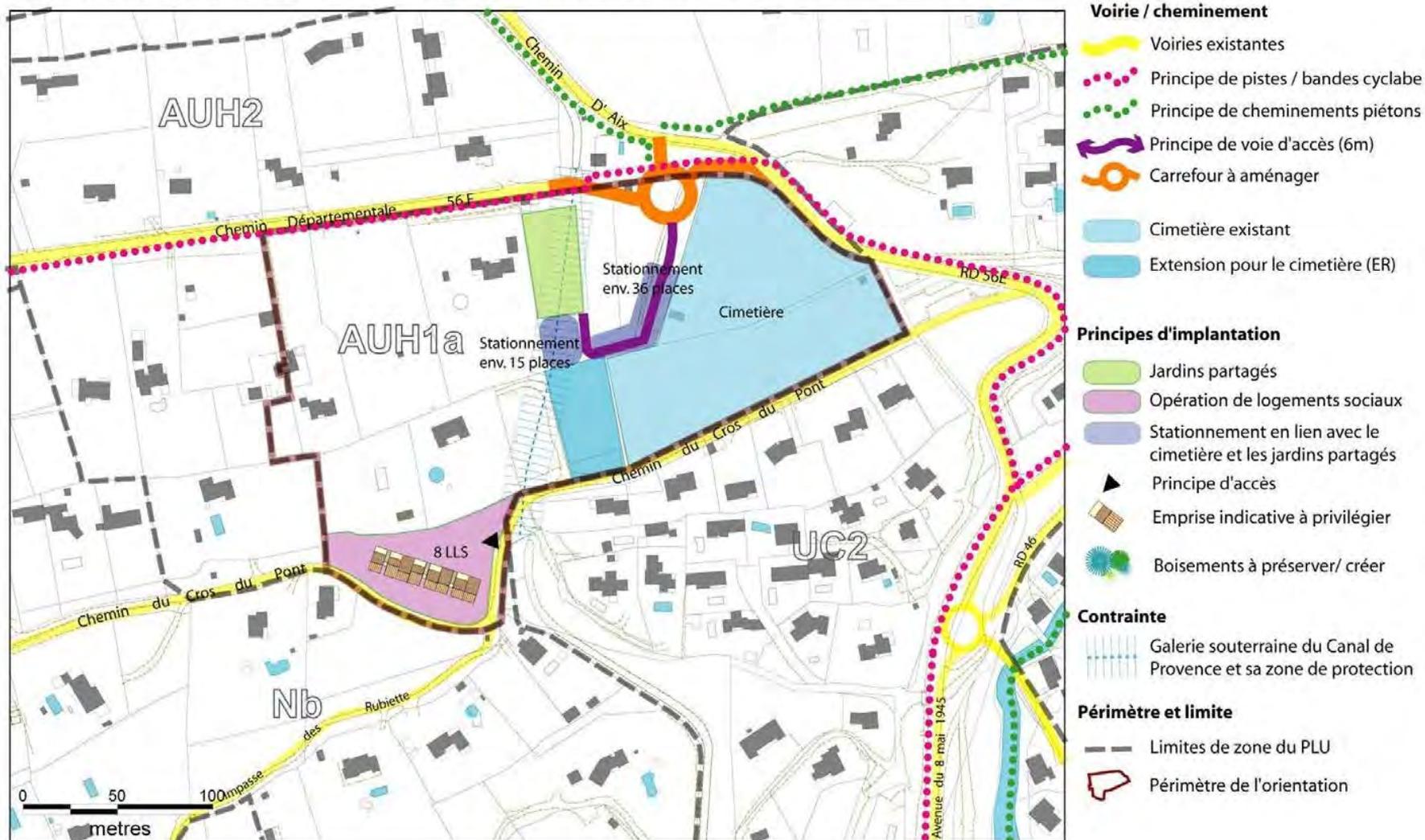
Parallèlement, des itinéraires doux seront également aménagés afin d'encourager la liaison en modes doux de ce secteur au centre villageois. Outre le cheminement piéton prévu le long du chemin de la Carraire dans le cadre d'un emplacement réservé, la piste cyclable définie le long de l'avenue du 8 mai 1945 dans le PLU sera prolongée dans l'OAP en bordure de la RD56E.

## **Paysage et environnement**

En application de la trame d'espace boisé d'intérêt paysager instaurée dans le PLU, les boisements existants et remarquables bordant la future opération de logement située dans la partie Sud seront préservés. Dans cet objectif, ces boisements devront être prolongés afin de renforcer cet écran végétal et créer une zone tampon avec les constructions voisines.

## Schéma des orientations d'aménagement

### Orientation d'aménagement secteur du cimetière (zone AUH1a)



## 5 – Quartier du plateau sportif des Planes

### Contexte et enjeux

#### Objet de l'OAP

La commune de Fuveau a défini une orientation d'aménagement afin de conforter le pôle d'équipements sportifs des Planes au sein du secteur NL à vocation d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air.

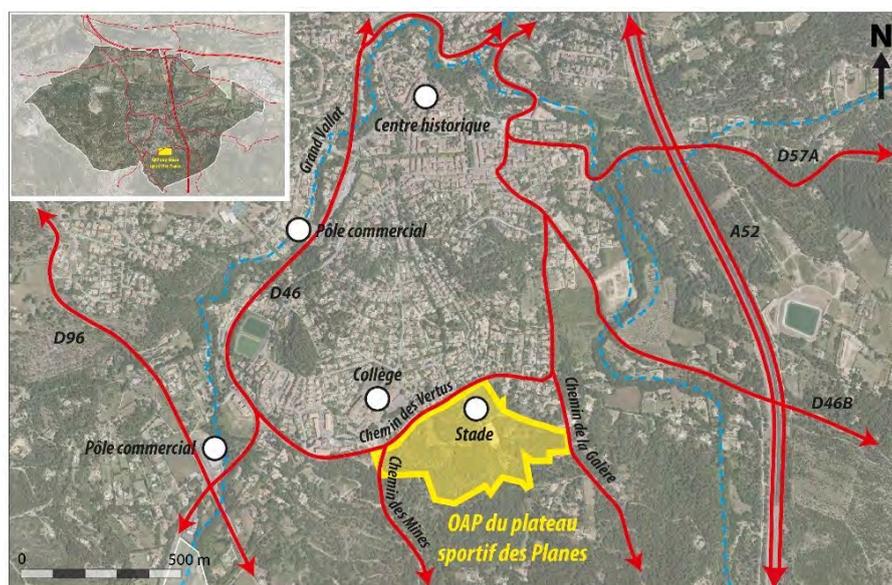
#### Principaux enjeux

- Préserver les lignes de crêtes boisées en tant que coupures paysagères ;
- Prendre en compte les éléments de la trame végétale afin d'intégrer au mieux les futures installations ;
- Conserver les points hauts boisés offrant des perspectives visuelles sur les espaces remarquables de la commune ;
- Gérer le risque incendie en amont du plateau sportif ;
- Répondre aux nouveaux besoins générés par la création de nouveaux équipements en augmentant la capacité de stationnement.

### Quelques éléments d'analyse

#### Localisation du site

Le secteur du plateau sportif est situé en continuité Sud du centre villageois de Fuveau et de ses extensions pavillonnaires récentes. Le site est desservi par le chemin des Vertus via une entrée uniquement piétonne donnant sur le stade.



#### Réseaux

Le réseau routier existant rend le site particulièrement accessible, seules des voies internes au projet seront nécessaires ainsi que des pistes DFCL pour assurer la défendabilité du site par rapport au risque incendie.

## Limites foncières

Les limites de la zone NL sont marquées :

- Au Nord, par les quartiers résidentiels de Fuveau ;
- Au Sud, à l'Est et à l'Ouest par le plateau boisé des Planes comprenant un habitat diffus.

A l'exception, des installations et constructions sportives actuelles, le reste du site est totalement vierge et occupé par un couvert végétal de pinède.



## Les orientations d'aménagement

### Orientation d'aménagement

- Assurer la défendabilité du site en créant le réseau incendie normalisé avec une piste DFCI permettant la connexion du chemin des Vertus et du chemin de la Galère ;
- Aménager un cheminement piéton entre les différents équipements afin de privilégier des déplacements doux à l'intérieur du site ;
- Privilégier des aires de stationnement non végétalisées afin d'éviter toute propagation d'incendie au milieu naturel
- Réaliser les rétentions nécessaires pour la protection de la zone aval et raccorder les bassins de rétention entre eux avec un débit de fuite rejoignant la Tèze.

### Implantation du bâti

Le projet reposera essentiellement sur l'aménagement de structures à vocation sportive. Il prévoit ainsi :

- L'extension des bâtiments existants pour accueillir les locaux d'athlétisme ;

- L'implantation de gradins en bordure du stade existant ;
- La création de nouveaux équipements en continuité du stade.

### **Maillage viaire**

Alors que le stade situé au Nord du secteur reste desservi uniquement par l'accès piéton existant depuis le chemin des Vertus, les futurs équipements sportifs au Sud seront accessibles par une nouvelle voie. Cette dernière sera créée avec une largeur de 4 m par la parcelle communale BC n°90, à partir du chemin de la Galère qui longe le site dans sa partie Est.

Depuis ce point, une piste DFCl sera créée jusqu'au chemin des Vertus pour encercler le site et garantir ainsi une meilleure défendabilité du plateau sportif accueillant du public.

Pour compléter l'offre en stationnement aujourd'hui positionnée le long du chemin des Vertus, deux poches reposant sur un revêtement stabilisé sont prévues en appui des équipements :

- un parking d'environ 100 places accessibles depuis le carrefour Chemin de Masse sur le chemin des vertus;
- un parking d'environ 30 places accessibles depuis le chemin de la Galère et de la voie de 4 mètres créée à cet effet.

Pour assurer une desserte du cœur du site et des liaisons entre aires de stationnement/équipements sportifs, des cheminements piétons seront aménagés le long des gradins du stade de foot et des futurs équipements sportifs et le long de la piste DFCl. Parallèlement, une piste cyclable retranscrite dans le PLU par un emplacement réservé sera créée en bordure du chemin des Vertus afin d'encourager la pratique des modes doux depuis le village.

### **Paysage et environnement**

L'environnement naturel de boisements sera conservé le plus possible entre les différents équipements. Deux bassins de rétention seront implantés de part et d'autre de la future piste DFCl dont un au niveau du parking de 100 places. Aujourd'hui occupés par des clairières, ces terrains en amont des quartiers résidentiels collectent naturellement les eaux de ruissellement.



## 6 – Hameau de La Barque

### Contexte et enjeux

Situé au nord-ouest de Fuveau, à 4,5km du centre-ville, le hameau de La Barque profite d'une position stratégique, aux portes de la commune et à la convergence d'axes structurants.

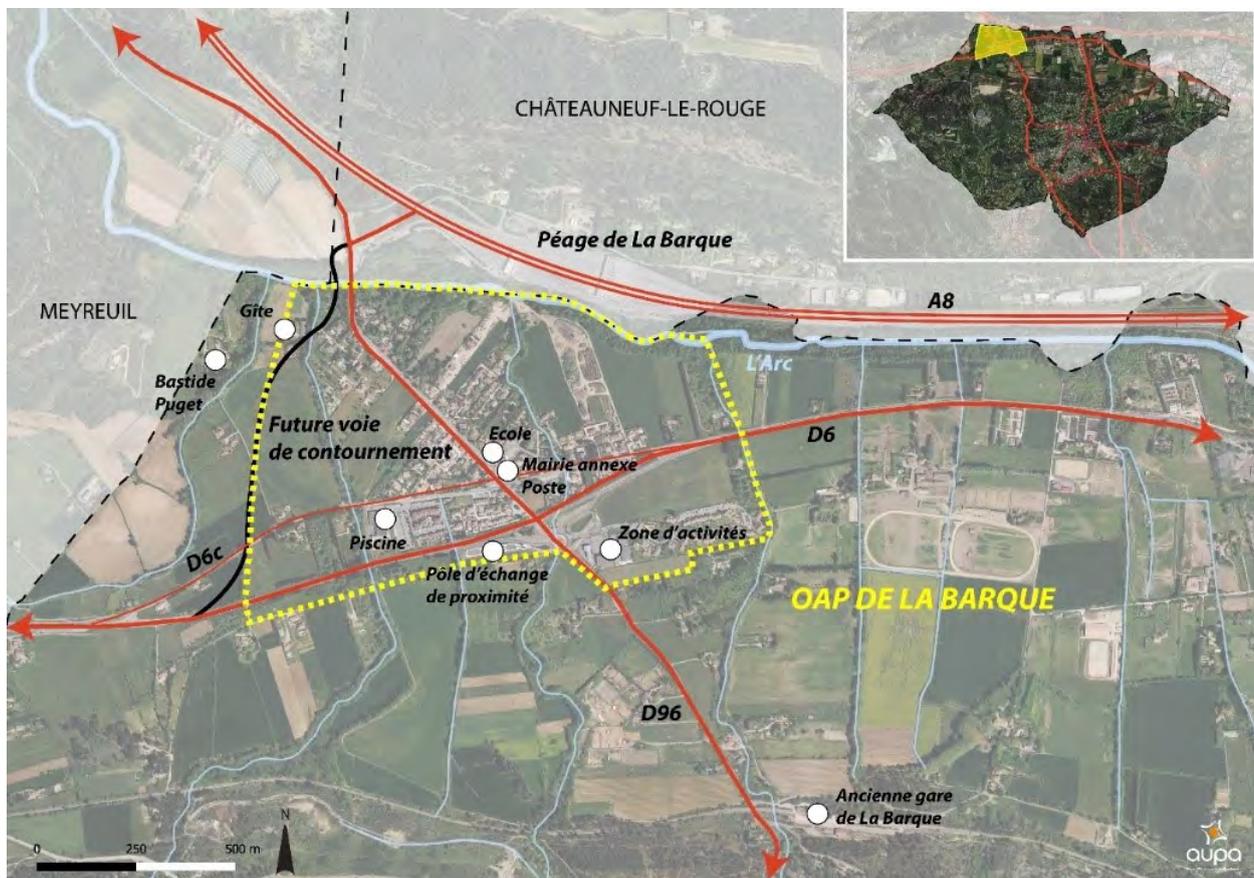
Le positionnement du barreau de la Barque étant désormais connu, la commune (en lien avec les services de la Métropole) a engagé une réflexion sur l'organisation de ce quartier à partir du nouvel élément structurant qu'est le contournement. Ce secteur comprend une zone AUH2 ayant été délimitée depuis plus de 9 ans, son ouverture à l'urbanisation ne pourra être envisagée que dans le cadre du PLUi.

Cette OAP, non obligatoire réglementairement sur des zones urbaines et des zones à urbaniser fermées, résulte d'une volonté d'affichage politique des principes généraux d'aménagement de la zone.

Des points de vue exceptionnels donnent sur la montagne Sainte-Victoire et le plateau du Cengle. Visibles par leur ripisylve, l'Arc et ses vallats encadrent et traversent le hameau. Eléments de la trame verte et bleue, ces poches de biodiversité apportent confort et qualité au cadre de vie du hameau. L'activité agricole environnante, témoin d'un passé que l'on retrouve avec la Bastide de Puget, est tout aussi importante à préserver dans une logique de consommation locale, de promotion de produits du terroir de qualité (AOC Huile de Provence et AOC Côtes de Provence en cours) et de mise en valeur des paysages.

Situé à un embranchement majeur de l'autoroute A8 (péage de La Barque), le hameau se retrouve saturé et souffre de la traversée de ces axes structurants :

- la D96, axe nord-sud entre l'A8/D6 qui assure la liaison Aix sud – Aubagne – Marseille ;
- la D6 axe est-ouest, principale desserte de la Haute vallée de l'Arc et voie d'accès à la zone industrielle Rousset – Peynier - Fuveau ;
- la D6c qui traverse la Barque d'est en ouest et permet de relier Rousset et Gardanne via la RD6.



Ce nœud routier très emprunté avec 17 000 véhicules jour dont 3 000 poids-lourds (sources : étude d'impact du contournement de La Barque, 2015 – CD13 Direction des routes) créé une situation conflictuelle entre le trafic de transit et la desserte locale. Ces axes très fréquentés engendrent beaucoup de nuisances pour les habitants du hameau (pollutions, nuisances sonores, insécurité...) et influent sur un manque général d'organisation urbaine et d'animation locale.

En parallèle, ces axes routiers stratégiques ont participé au développement du hameau : les formes d'habitat traditionnelles y côtoient des extensions plus récentes sous formes d'habitat individuel, de petits collectifs et de quelques commerces et services.

Créée en 1991 et développée en 2002 jusqu'à aujourd'hui, la zone d'activités de la Barque, accessible désormais depuis un rond-point via la RD96, comprend un pôle regroupant des activités tertiaires, une boulangerie ainsi qu'une résidence hôtelière comptant 92 logements.

Prévue pour 2022, la création de la voie de contournement entre la RD6 et l'A8 est une véritable opportunité pour retrouver une vie de quartier apaisée dans le hameau, notamment le long de la RD96 qui divisera son trafic par 5 avec une estimation autour de 3 300 véhicules par jour. L'enjeu pour le hameau de La Barque est de projeter son aménagement de manière plus transversale, en lui redonnant de la qualité urbaine, à son échelle, et en réinvestissant l'espace public et les lieux de vie pour ses habitants, réaffirmant ainsi son rôle de hameau et de pôle secondaire au sein de la commune de Fuveau.

## Les orientations d'aménagement et de programmation

Cette OAP du hameau de la Barque n'est pas une OAP de programmation consistant à figer l'urbanisation de manière stricte mais une esquisse destinée à orienter le devenir du quartier de la Barque à long terme. Il s'agit de décliner des grands principes d'aménagement et de requalification pour ainsi affirmer ce hameau comme pôle secondaire de la commune avec l'accueil de logements supplémentaires (entre 100 et 150) et d'équipements complémentaires.

Cette OAP, non obligatoire réglementairement sur des zones urbaines et des zones à urbaniser fermées, résulte ainsi d'une volonté d'affichage des principes généraux d'aménagement du secteur.

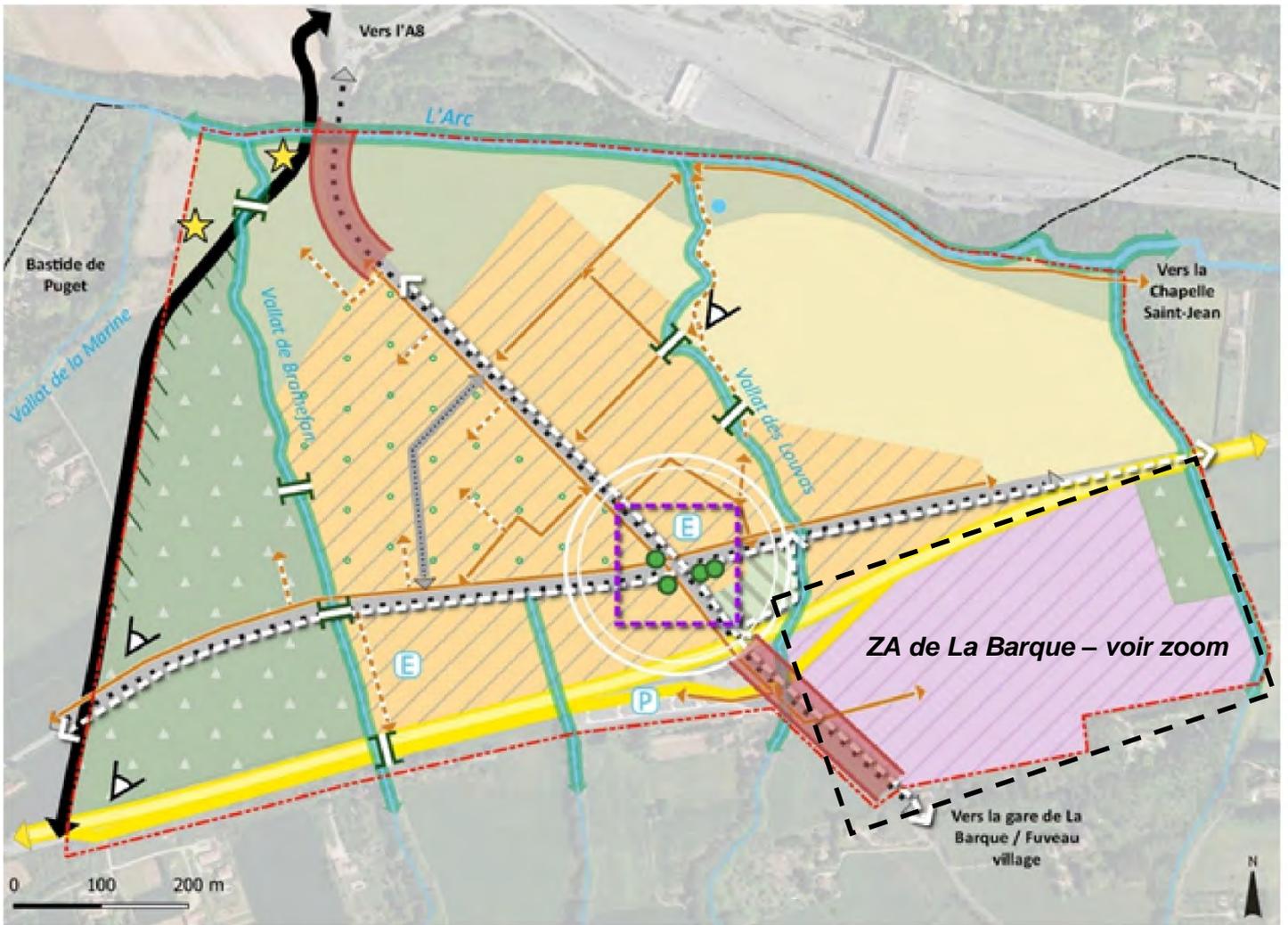
Les réflexions relatives à l'aménagement global du quartier de La Barque intègrent également la zone d'activité existante où l'enjeu est d'améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur la zone d'activité.

Le projet de voie de contournement entre la RD6 et l'A8 a été une opportunité pour repenser dans sa globalité l'aménagement du hameau.

### Objectifs

- Accueillir de nouveaux logements (extension et densification) tout en améliorant l'organisation et la structuration interne du hameau : meilleure diversité de l'offre résidentielle, qualité architecturale et paysagère, amélioration des circulations et des déplacements, meilleure gestion du stationnement automobile, prise en compte de la desserte en transport en commun actuelle et à venir ;
- Améliorer l'insertion paysagère des futures constructions sur la zone d'activité de La Barque en tenant compte des nouvelles perspectives paysagères offertes depuis les récents aménagements routiers ;
- Valoriser la qualité paysagère du hameau :
  - Préserver les cônes de vue sur la montagne Sainte-Victoire, le plateau du Cengle et la plaine agricole de Fuveau
  - Protéger et valoriser les cours d'eau (vallats/arc) et leur ripisylve
  - Préserver et valoriser le patrimoine bâti

- Rendre possible les modes actifs par un maillage plus transversal et des aménagements de meilleure qualité en privilégiant les liens avec les équipements de proximité et les éléments patrimoniaux, ainsi que le rabattement vers le réseau de transport en commun ;
- Sécuriser et requalifier la RD96 en lui redonnant une vocation locale (requalification et sécurisation de l'entrée de ville, de la RD96 et du carrefour RD96/RD6c) ;
- Renforcer la centralité du hameau et son dynamisme :
  - Requalifier l'espace public et réaménager le carrefour de La Barque, comme véritable centralité en redonnant la place aux piétons et aux autres modes actifs ;
  - Renforcer et diversifier l'économie locale en facilitant l'accès aux commerces et services de proximité ;
- Proposer un nouvel espace de plein air pour l'accueil d'activités de loisirs sur les parcelles situées entre le vallon de Bramefan et la future voie de contournement, établissant ainsi une zone tampon.



## OAP de La Barque

- Limite communale
- Périmètre de l'OAP

### Vocation des espaces / éléments de programmation

- Espace bâti à dominante habitat
- Espace bâti d'activités économiques
- Espace de plein air, à vocation de loisirs
- Espace à dominante agricole
- Espace à dominante naturelle

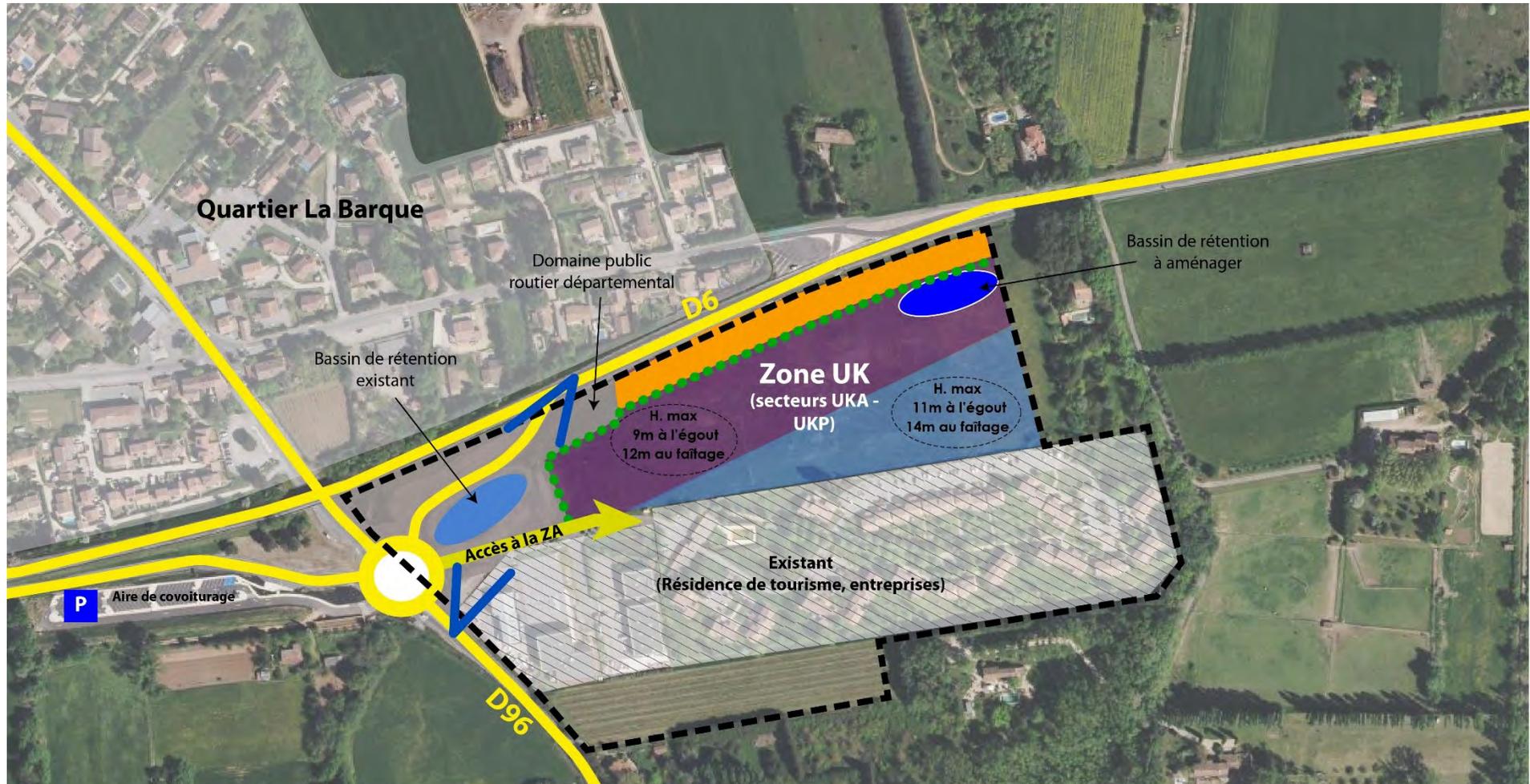
### Traitement des espaces publics / qualité environnementale et paysagère

- Centralité à renforcer
- Espace public à requalifier
- Espace public à conforter et à aménager
- Equipements d'intérêt collectif et services publics
- Station de relevage
- Arbres à préserver
- Élément ou ensemble bâti patrimonial à valoriser
- Composantes naturelles et paysagères à intégrer aux projets de densification
- Frange naturelle paysagère et corridor écologique à préserver
- Principe d'écran végétal
- Cours d'eau et vallats comme espace de nature de proximité à protéger ou à restaurer
- Perspective paysagère à valoriser

### Circulation et déplacements

- Entrée de ville à requalifier et à aménager
- Réseau viaire**
- Future voie de contournement
- RD6
- Voie de liaison RD6-RD96
- RD96 à requalifier en boulevard urbain
- Maillage interne à créer, principe de voie de desserte partagée
- Pôle d'échanges existant à conforter
- Maillage des modes actifs**
- Maillage pour modes actifs structurant à préserver, à aménager
- Principe de mode actifs prévu ou à prévoir porosité/traversée à assurer au sein du tissu résidentiel
- Liaison cyclable à créer
- Principe de franchissement sécurisé à prévoir

## Zoom sur la ZA de La Barque



### Orientation d'aménagement paysagère

-  Cônes de vue à préserver
-  Hauteur des constructions autorisée
-  Aménagement paysager de faible hauteur

### Vocation des espaces / Destination du bâti

- Activités tertiaires limitées à :
-  9m à l'égout et 12m au faîtage
  -  11m à l'égout et 14m au faîtage
  -  Bassin de rétention

### Rappel du plan de zonage

-  Emplacement réservé pour voirie
-  Zone UK (comprenant les secteurs UKA et UKP)

## Orientations d'aménagement et de programmation

### Vocation des espaces / éléments de programmation

L'urbanisation du hameau de la Barque sera contenue au nord, à l'est et à l'ouest par les ripisylves de l'Arc et des vallats existants afin d'assurer la bonne intégration paysagère du quartier. Son aménagement devra prendre en compte les risques présents sur le hameau.

Le hameau sera principalement découpé en trois grands secteurs urbains à vocation diverses :

- Au centre du hameau se trouve l'espace bâti à dominante habitat, intégrant également des équipements (piscine, école et autre équipement éventuel à créer...) et des commerces. Ce secteur devra faire l'objet d'une densification et d'un renouvellement urbain qui pourront permettre l'accueil **de 100 à 150 logements supplémentaires**, dont une partie de logements sociaux.
- L'espace bâti dédié aux activités économiques, associé à la zone d'activité existante, **confortera sa fonction** et son développement devra veiller à son intégration architecturale et paysagère. La partie Nord de la ZA de la Barque sera destinée à accueillir des activités tertiaires. La prise en compte des vues sur le grand paysage (Sainte Victoire et Massif de l'Etoile) nécessite de limiter les hauteurs des nouvelles constructions aux abords des voies départementales. Ainsi, en fonction des cônes de vues présents sur le site, la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faitage sur la moitié nord de l'OAP (zoom ZA de La Barque) et à 11 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage sur la moitié sud de l'OAP (zoom ZA de La Barque). L'OAP permet ainsi de limiter l'impact paysager et notamment visuel des nouvelles constructions sur le grand paysage.
- L'espace bâti de plein air à vocation de loisirs, seul espace à l'ouest du vallat de Bramefan, sera dédié à **l'accueil d'activités de loisirs et de plein air ainsi qu'à des jardins partagés au vu du potentiel agronomique des sols**. Cet espace devra préserver son caractère d'espace libre entre la future voie de contournement et le vallat de Bramefan et jouer un rôle de zone tampon afin de limiter l'exposition de la population de la Barque aux nuisances sonores, aux pollutions visuelles et atmosphériques. Son aménagement devra valoriser la ripisylve du vallat de Bramefan pour assurer l'insertion paysagère du hameau.

Les espaces à dominante naturelle et agricole bordant le hameau seront **préservés et confortés**, notamment les espaces situés le long de l'Arc qui sont les plus soumis au risque inondation.

### Traitement des espaces publics / qualité environnementale et paysagère

De manière générale, les aménagements devront permettre de limiter au maximum l'imperméabilisation des sols dans une logique de réduction du risque inondation. Ainsi, il s'agit de réduire les surfaces imperméables (voirie, stationnement), de favoriser la végétalisation des espaces publics et les surfaces en pleine terre et d'organiser une gestion des eaux pluviales qualitative.

La centralité du hameau bénéficiera d'une restructuration complète de l'espace public et du carrefour afin de redonner une vraie place aux piétons et de gommer le caractère routier du carrefour actuel. Il s'agira pour cela d'aménager des espaces adaptés aux modes actifs et sécurisés. Sa requalification renforcera ainsi son rôle de centralité et sa fonction de proximité en le rendant plus attractif pour l'activité commerciale et de services. L'espace public aujourd'hui dédié aux activités du boulo-drome et du city-stade sera également à conforter dans sa vocation d'espace commun ouvert et végétalisé.

Les besoins en stationnement liés aux nouveaux logements devront être satisfaits sur les espaces privés. En complément, les requalifications de voirie permettront de créer des espaces de stationnement dans le tissu urbain pour mieux répondre aux besoins existants dans une recherche de mutualisation. Il s'agit ainsi de libérer au maximum l'espace public de la voiture pour faire plus de place aux cycles et aux piétons.

L'environnement paysager sera à prendre en compte plus particulièrement dans les secteurs potentiellement mutables en y associant un traitement végétal qualitatif et localement adapté. Il est également préconisé de préserver/maintenir et de conforter les boisements existants en bordure de parcelles afin de restreindre la création de limite matérielle de propriété.

Quatre arbres emblématiques au bord de la RD6c ont été identifiés comme arbres à préserver de par leur présence historique dans le quartier. Il s'agit de reconnaître ce patrimoine végétal comme élément structurant du hameau qui met en scène le carrefour : ils devront ainsi être préservés sur leur emplacement actuel, sauf si leur état sanitaire ne permet pas de les conserver.

En tant que frange naturelle paysagère et corridor écologique, la ripisylve présente au niveau des vallats et de l'Arc devra également faire l'objet d'une attention particulière, tant dans sa préservation que dans l'insertion de nouvelles constructions. Il s'agira également de prendre en compte le risque inondation, lié à l'Arc et à ses vallats, et les dispositions réglementaires associées.

Enfin, le cadre paysager et patrimonial de La Barque devra être pris en compte dans l'aménagement du hameau. En effet, la perspective sur la montagne Sainte-Victoire et le plateau du Cengle est un élément identitaire fort qu'il convient de valoriser. Trois cônes de vue principaux ont ainsi été identifiés. De même, l'ancien pont de Bachasson et le gîte de la Tuilière ont été identifiés comme éléments patrimoniaux à valoriser devant être accessibles au minimum par des cheminements piétons et connectés aux autres éléments patrimoniaux en dehors du périmètre de l'OAP : la bastide de Puget et la chapelle Saint-Jean.

Plus spécifiquement sur le secteur de la zone d'activité de La Barque :

- une trame végétale devra être aménagée. En effet, afin de garantir une bonne intégration paysagère du projet, l'OAP définit un aménagement paysager à réaliser aux abords de la RD6. Pour des raisons de sécurité routière et de préservation contre le risque inondation, cet aménagement paysager ne devra pas constituer une haie d'arbres qui viendrait masquer la vue sur le grand paysage. Le regroupement de sujets (arbustes et arbres de hautes tiges) sous forme de bosquets discontinus est demandé. Cet aménagement paysager présentera une profondeur maximale de 3 mètres et une hauteur maximale de 3 mètres. Les essences locales méditerranéennes économes en eau seront privilégiées.
- L'aménagement du nord de la ZA devra comprendre la création d'un bassin de rétention. Une étude hydraulique a permis de définir les besoins concernant ce futur bassin : environ 600 m<sup>3</sup>. Le reste du terrain pourra être dédié au stationnement et aux éventuelles zones de stockage extérieur.

### *Circulation, déplacements et réseaux*

La requalification de la RD96 permettra d'apaiser le cœur du hameau avec des aménagements limitant la vitesse des véhicules et le trafic de transit (chicanes, écluses, coussins berlinois...). Les entrées de ville nord et sud sont à requalifier et à aménager afin de créer une transition et de marquer l'entrée dans le hameau pour les automobilistes.

Afin de faciliter l'accès aux commerces et services et aux différents équipements du hameau, des places de stationnement devront être prévues et réglementées. Il s'agira de privilégier des aménagements mutualisés, perméables et végétalisés avec un traitement particulier sur les eaux de ruissellement.

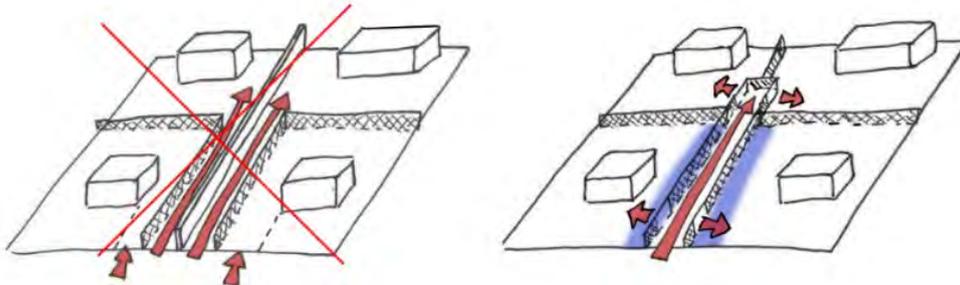
De plus, l'emplacement réservé n°22 « Mise à deux fois deux voies de la RD6 » au bénéfice du Département devra être pris en compte. Cet ER représente une largeur de 30 mètres à partir de l'axe de la RD6. Aucune construction ne pourra s'implanter sur l'emprise foncière grevée par l'ER.

Un maillage facilitant et sécurisant les circulations piétonnes et cyclables sera aménagé afin d'améliorer l'accès aux différents équipements et lieux de centralité (école, commerces, piscine...). Les itinéraires cyclables entre Trets/Gardanne et la gare de La Barque/Fuveau village seront ainsi complétés sur les axes principaux traversant le hameau (Allée de Trets, Route de Gardanne, RD96).

Il conviendra également de faciliter les accès et d'organiser le rabattement tous modes vers le pôle d'échanges multimodal existant, actuellement desservi par les bus scolaires et 3 lignes régulières en direction de Trets, Marseille, Aix-en-Provence et Gardanne et comprenant un parking de 70 places. Ce pôle d'échanges structurant est par ailleurs amené à être conforter dans les années à venir avec l'amélioration du réseau de transport en commun porté par les politiques publiques métropolitaines.

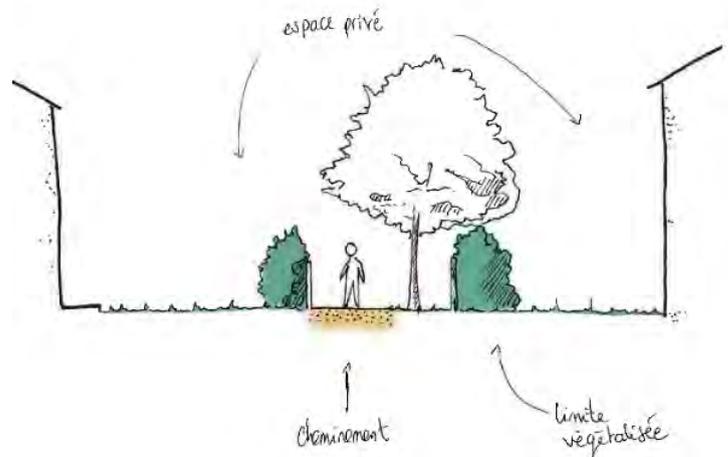
Le réseau viaire interne au sein du tissu résidentiel pourra avoir des accès vers la RD96 afin de limiter la création de voies en impasses et l'accumulation des flux aux mêmes endroits. Les nouvelles constructions (division parcellaire, extension, renouvellement urbain) devront assurer une voie de desserte partagée, afin d'éviter une multiplicité des voies d'accès privées.

**Exemple de voies d'accès en cas de double division parcellaire à l'arrière de constructions existantes (sans valeur réglementaire)**



Dans l'organisation du maillage doux, ces secteurs de mutation devront assurer un maillage piéton transversal, permettant leur traversée d'un bout à l'autre. La question des franchissements sera également traitée avec des liaisons de part et d'autre des vallats (Bramefan, Louvas), au niveau de la voie de contournement au Nord, et sur la RD6c, à l'ouest de la piscine intercommunale où la traversée piétonne est aujourd'hui dangereuse, voire impossible. La mise en impasse de la RD6c sera l'occasion de repenser les circulations. La zone prévue pour l'accueil d'activités de loisirs devra également prévoir un maillage piéton adapté au site et relié aux autres secteurs de La Barque.

**Exemple de cheminement piéton au sein du tissu résidentiel (sans valeur réglementaire)**



L'organisation de l'urbanisation devra s'appuyer sur la desserte en voirie et réseaux. Les constructions existantes du hameau sont connectées à un réseau d'alimentation en eau potable. Concernant les réseaux d'assainissement, le hameau de La Barque est en grande majorité équipé de l'assainissement collectif. Le traitement d'épuration se fait aujourd'hui à la STEP de Rives-Hautes via une station de relevage située en bord de l'Arc au nord du hameau. L'urbanisation future du hameau devra anticiper et tenir compte des capacités de traitement de cette station.

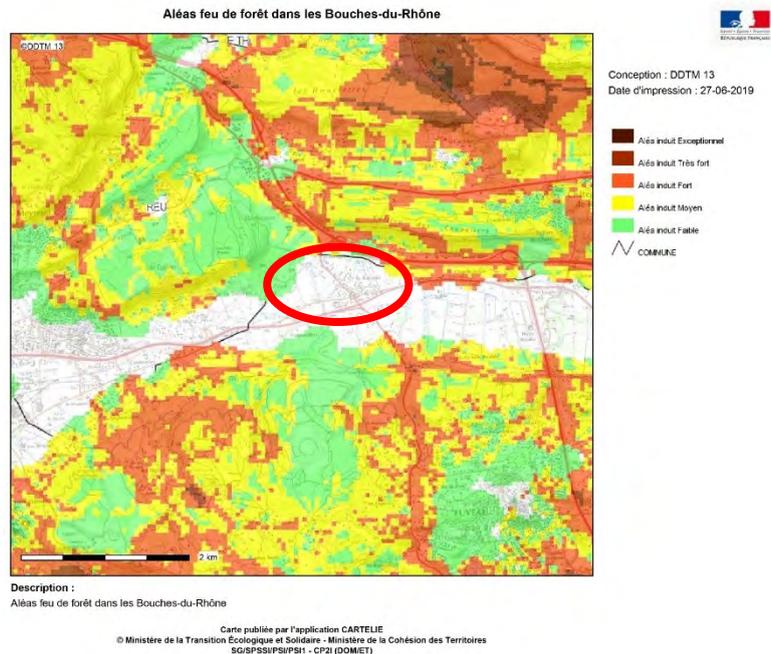
Concernant les réseaux d'assainissement, le hameau de La Barque est en grande majorité équipé de l'assainissement collectif. Les zones NC et NB1a sont identifiées comme vouées à l'assainissement collectif et la zone AUH2 comme une zone vouée à l'assainissement collectif devant être pris en charge par l'aménageur. Le secteur AUL2 (bastide Puget) est identifié quant à lui comme une zone d'assainissement non collectif.

Le traitement d'épuration se fait aujourd'hui à la STEP de Rives-Hautes. L'ancienne station d'épuration de la Barque est aujourd'hui utilisée comme station de relevage envoyant les eaux usées vers la STEP de Rives-Hautes.

Concernant les réseaux d'eau, les zones UC1, UC2, UKA, UKP, NB1a et NC sont connectées à un réseau d'alimentation en eau potable. Une partie de la zone AUH2 est potentiellement connectable à ce réseau d'eau. Le secteur est également traversé par le réseau du canal de Provence.

### Risques naturels

Le secteur de la Barque est soumis au risque inondation. L'aléa fort est principalement concentré au nord du hameau, au niveau de l'Arc et du vallon de la Marine (cf aléa inondation dans le zonage du PLU). L'aléa moyen est majoritairement localisé à l'est du hameau en zone agricole et de par le vallon des Louvas, au niveau de la rue des écoles et du boulodrome. Le hameau est également situé en zone de sismicité d'aléa faible. Le risque feu de forêt est également présent avec un aléa induit fort au nord du hameau, au niveau de l'autoroute A8, le long de l'Arc (cf carte aléa feu de forêt).

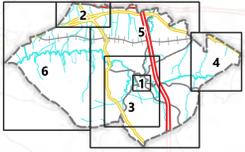


Commune de Fuveau

# Plan Local d'Urbanisme

3.1

## PLAN DE ZONAGE



**CENTRE VILLE**

**PLANCHE 1  
1/1000e**

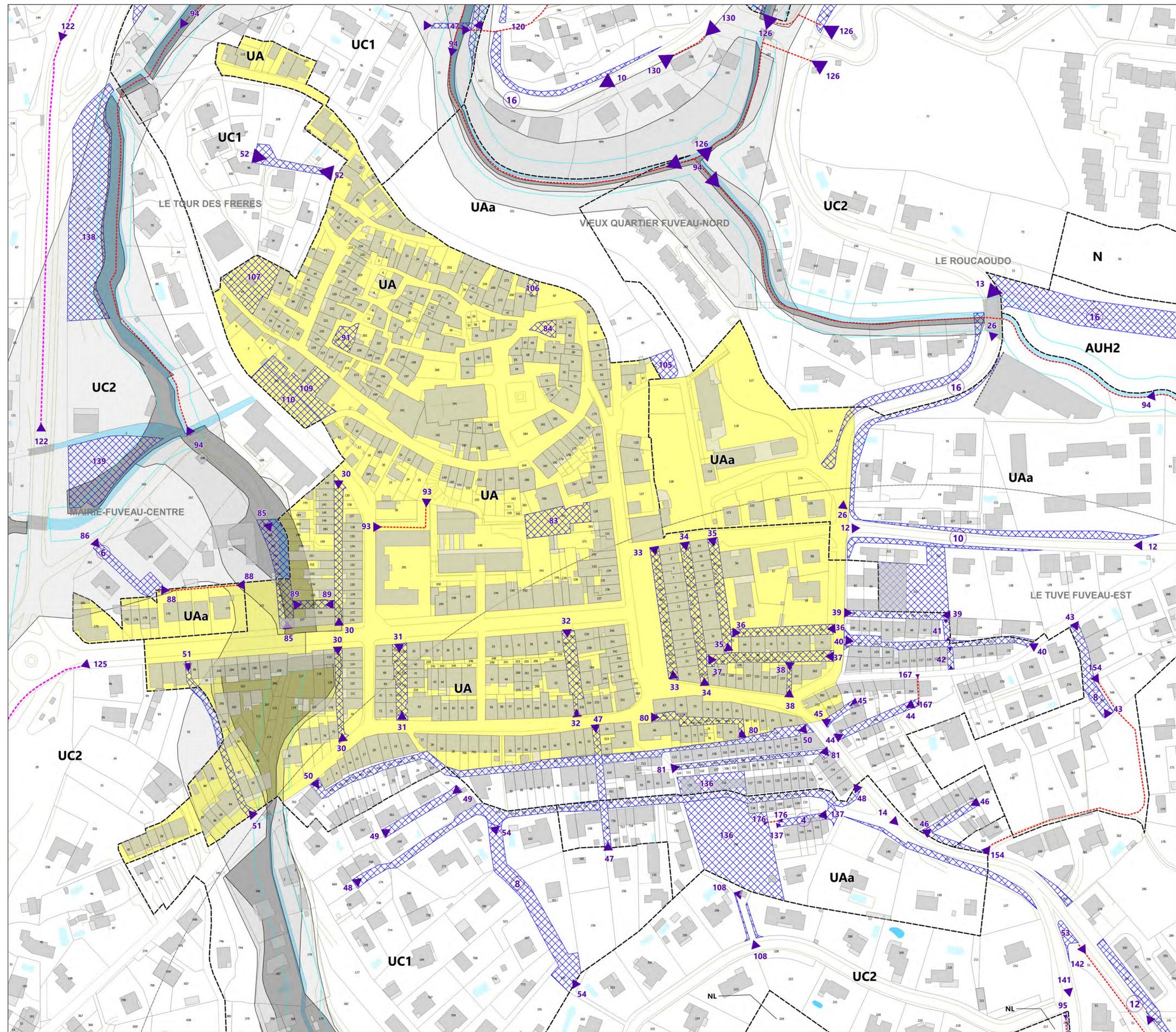
P.L.U. Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019 Mise en compatibilité N°1 : 15.09.2016	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulé par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 N°6 : 17.12.2020
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019 Mise en compatibilité N°1 : 15.09.2016	<b>Modification Simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017

Novembre 2020

- Limite de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des constructions
- Emplacement réservé pour sentier piéton
- Emplacement réservé pour liaison vélo
- Emplacement réservé pour voirie et équipement
- Numéro d'opération
- Emprise des voiries
- Servitude pour voies et réseaux à créer
- Plantation à réaliser
- Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.151-19 du CU
- Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Secteur de protection non aedificandi au titre du L.151-19 du CU
- Zone non aedificandi
- Zone non altius tollendi
- Polygone d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication sur le plan)
- Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifié par l'IGN (carte 1/25 000)
- Servitude Canal de Provence de 2,5 m de part et d'autre de l'axe
- Marge de recul au titre des entrées de ville (L.111-6 du CU)

- Risque inondation : aléa fort (zone rouge)
- Risque inondation : aléa modéré (zone bleue)
- Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)
- Risque inondation : aléa résiduel exceptionnel (zone violette)
- Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique
- Périmètre d'exonération des obligations de stationnement
- Élément de projet urbain selon l'article L.111-6 du CU Secteur de point de vue à préserver
- Orientations d'aménagement
- Emprise conseillées des constructions dont la hauteur excède 1 mètre afin de préserver les cônes de vue sur le paysage

Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif

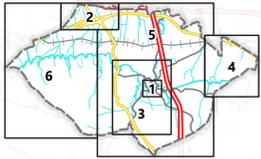


Commune de Fuveau

# Plan Local d'Urbanisme

3.2

## PLAN DE ZONAGE



### CENTRE LA BARQUE

PLANCHE 2  
1/2500e

#### P.L.U.

Approuvé le 27/02/2008

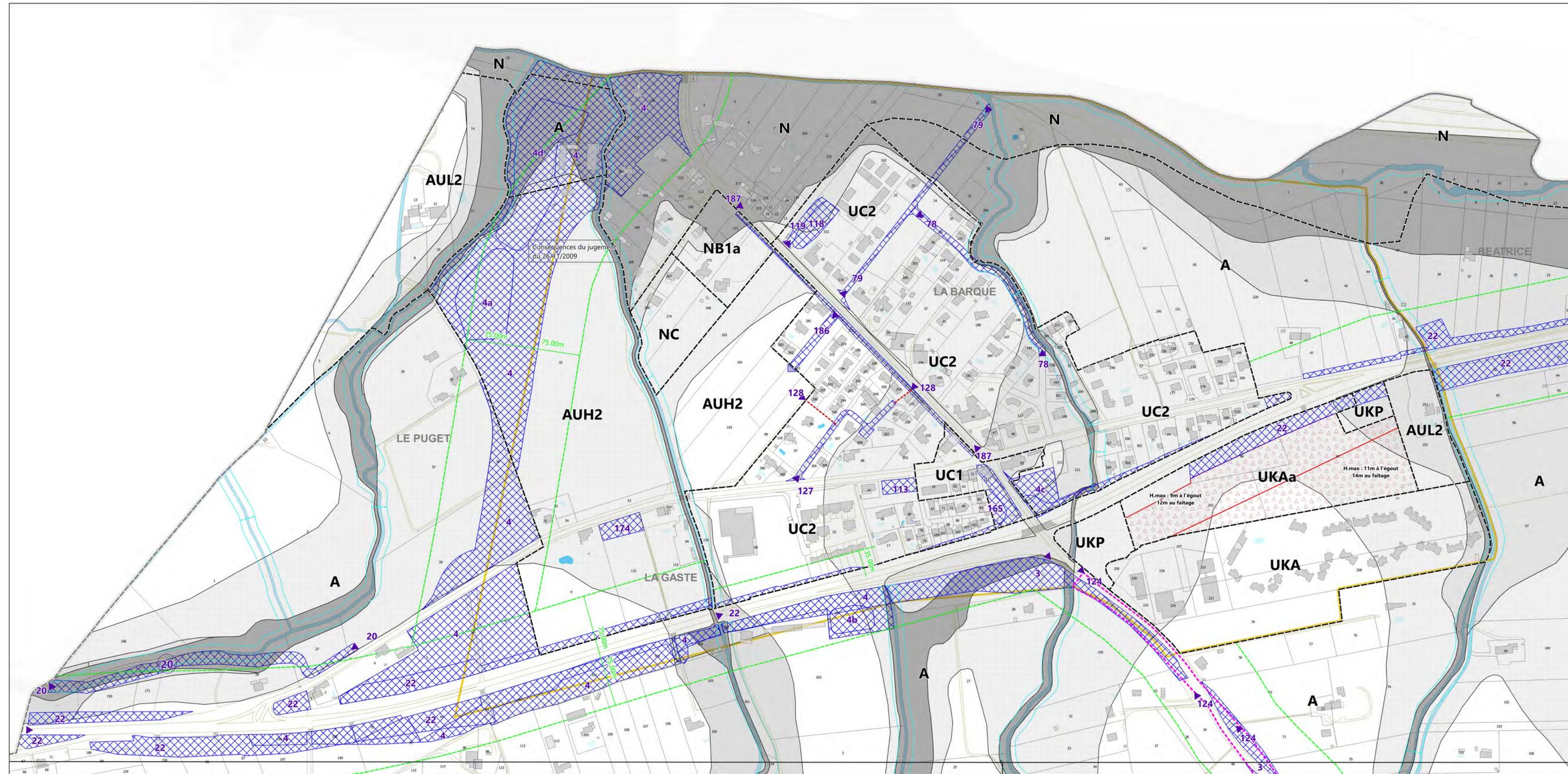
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b>
N°1 : 05.08.2008	N°1 : annulé par jugement du TA du 04.10.2012
N°2 : 26.01.2011	N°2 : 30.05.2011
N°3 : 15.07.2014	N°3 : 21.10.2013
N°4 : 22.12.2017	N°4 : 23.11.2015
N°5 : 11.01.2019	N°5 : 25.09.2017
<b>Mise en compatibilité</b>	<b>Modification Simplifiée P.L.U.</b>
N°1 : 15.09.2016	N°1 : 21.11.2011
	N°2 : 08.09.2014
	N°3 : 21.12.2017

Novembre 2020

- Limite de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des constructions
- Emplacement réservé pour sentier piéton
- Emplacement réservé pour liaison vélo
- Emplacement réservé pour voirie et équipement
- Numéro d'opération
- Emprise des voiries
- Servitude pour voies et réseaux à créer
- Plantation à réaliser
- Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.151-19 du CU
- Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Secteur de protection non aedificandi au titre du L.151-19 du CU
- Zone non aedificandi
- Zone non altius tollendi
- Polygone d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication sur le plan)
- Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifié par l'IGN (carte 1/25 000)
- Servitude Canal de Provence de 2,5 m de part et d'autre de l'axe
- Marge de recul au titre des entrées de ville (L.111-6 du CU)

- Risque inondation : aléa fort (zone rouge)
- Risque inondation : aléa modéré (zone bleue)
- Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)
- Risque inondation : aléa résiduel exceptionnel (zone violette)
- Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique
- Périmètre d'exonération des obligations de stationnement
- Élément de projet urbain selon l'article L.111-6 du CU Secteur de point de vue à préserver
- Orientations d'aménagement
- Emprise conseillées des constructions dont la hauteur excède 1 mètre afin de préserver les cônes de vue sur le paysage

Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif

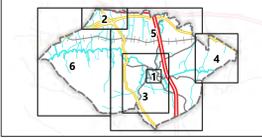




# Plan Local d'Urbanisme

3.4

## PLAN DE ZONAGE



**SAINT CHARLES  
CHATEAU-L'ARC**  
PLANCHE 4  
1/2500e

P.L.U. Approuvé le 27/02/2008	
<b>Revision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b>
N°1 : 05.08.2008	N°1 : annulé par jugement du TA du 04.10.2012
N°2 : 26.01.2011	N°2 : 30.05.2011
N°3 : 15.07.2014	N°3 : 21.10.2013
N°4 : 22.12.2017	N°4 : 23.11.2015
N°5 bis : 11.01.2019	N°5 : 25.09.2017
N°5 : 15.09.2016	N°6 : 17.12.2020
<b>Mise à jour P.L.U.</b>	<b>Modification Simplifiée P.L.U.</b>
N°1 : 05.08.2008	N°1 : 21.11.2011
N°2 : 26.01.2011	N°2 : 08.09.2014
N°3 : 15.07.2014	N°3 : 21.12.2017
N°4 : 22.12.2017	
N°5 bis : 11.01.2019	
N°5 : 15.09.2016	

Novembre 2020

- Limite de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des constructions
- Emplacement réservé pour sentier piéton
- Emplacement réservé pour liaison vélo
- Emplacement réservé pour voirie et équipement
- Numéro d'opération
- Emprise des voiries
- Servitude pour voies et réseaux à créer
- Plantation à réaliser
- Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.151-19 du CU
- Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Secteur de protection non aedificandi au titre du L.151-19 du CU
- Zone non aedificandi
- Zone non altius tollendi
- Polygone d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication sur le plan)
- Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifié par l'IGN (carte 1/25 000)
- Servitude Canal de Provence de 2,5 m de part et d'autre de l'axe
- Marge de recul au titre des entrées de ville (L.111-6 du CU)

- Risque inondation : aléa fort (zone rouge)
- Risque inondation : aléa modéré (zone bleue)
- Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)
- Risque inondation : aléa résiduel exceptionnel (zone violette)
- Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique
- Périmètre d'exonération des obligations de stationnement
- Élément de projet urbain selon l'article L.111-6 du CU Secteur de point de vue à préserver
- Orientations d'aménagement
- Emprise conseillée des constructions dont la hauteur excède 1 mètre afin de préserver les cônes de vue sur le paysage

Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif



**Plan Local d'Urbanisme**

**3.5 PLAN DE ZONAGE**

**EST COMMUNE**

**PLANCHE 5**  
**1/5000e**

**P.L.U.**

Approuvé le 27/02/2008

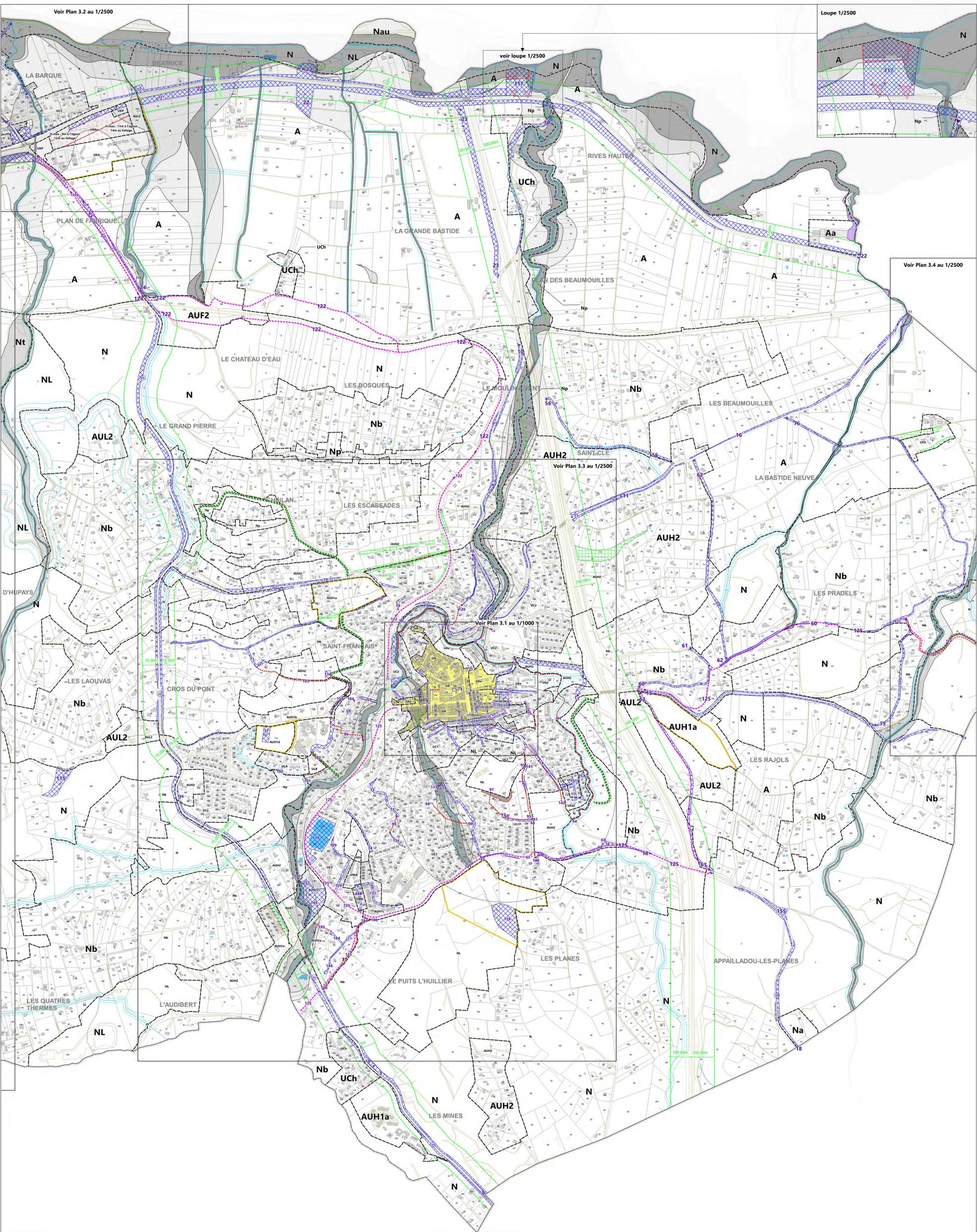
<p>Revisions P.L.U.</p> <p>N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.09.2013 N°3 : 18.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019</p> <p>Mise en compatibilité N°1 : 15.09.2016</p>	<p>Modification P.L.U.</p> <p>N°1 : amendé par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 N°6 : 17.12.2020</p> <p>Modification Simplifiée P.L.U.</p> <p>N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017</p>
---	--

Novembre 2020

-  Limite de zone et de secteur
-  Ancrage obligatoire des constructions
-  Emplacement réservé pour sentier piéton
-  Emplacement réservé pour liaison vélo
-  Emplacement réservé pour voirie et équipement
-  Numéro d'opération
-  Emprise des voiries
-  Servitude pour voies et réseaux à créer
-  Plantation à réaliser
-  Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.151-19 du CU
-  Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
-  Secteur de protection non aedificandi au titre du L.151-19 du CU
-  Zone non aedificandi
-  Zone non altius tollendi
-  Polygone d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication sur le plan)
-  Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifié par l'IGN (carte 1/25 000)
-  Servitude Canal de Provence de 2,5 m de part et d'autre de l'axe
-  Marge de recul au titre des entrées de ville (L.111-6 du CU)

-  Risque inondation : aléa fort (zone rouge)
-  Risque inondation : aléa modéré (zone bleue)
-  Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)
-  Risque inondation : aléa résiduel exceptionnel (zone violette)
-  Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique
-  Périmètre d'exonération des obligations de stationnement
-  Élément de projet urbain selon l'article L.111-6 du CU Secteur de point de vue à préserver
-  Orientations d'aménagement
-  Emprise conseillée des constructions dont la hauteur excède 1 mètre afin de préserver les cônes de vue sur le paysage

Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif



Voir Plan 3.2 au 1/2500

Loupe 1/2500

Voir Plan 3.4 au 1/2500

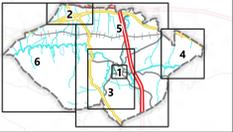
Voir Plan 3.1 au 1/1000

Voir Plan 3.3 au 1/2500

# Plan Local d'Urbanisme

3.6

## PLAN DE ZONAGE



OUEST COMMUNE

PLANCHE 6  
1/5000e

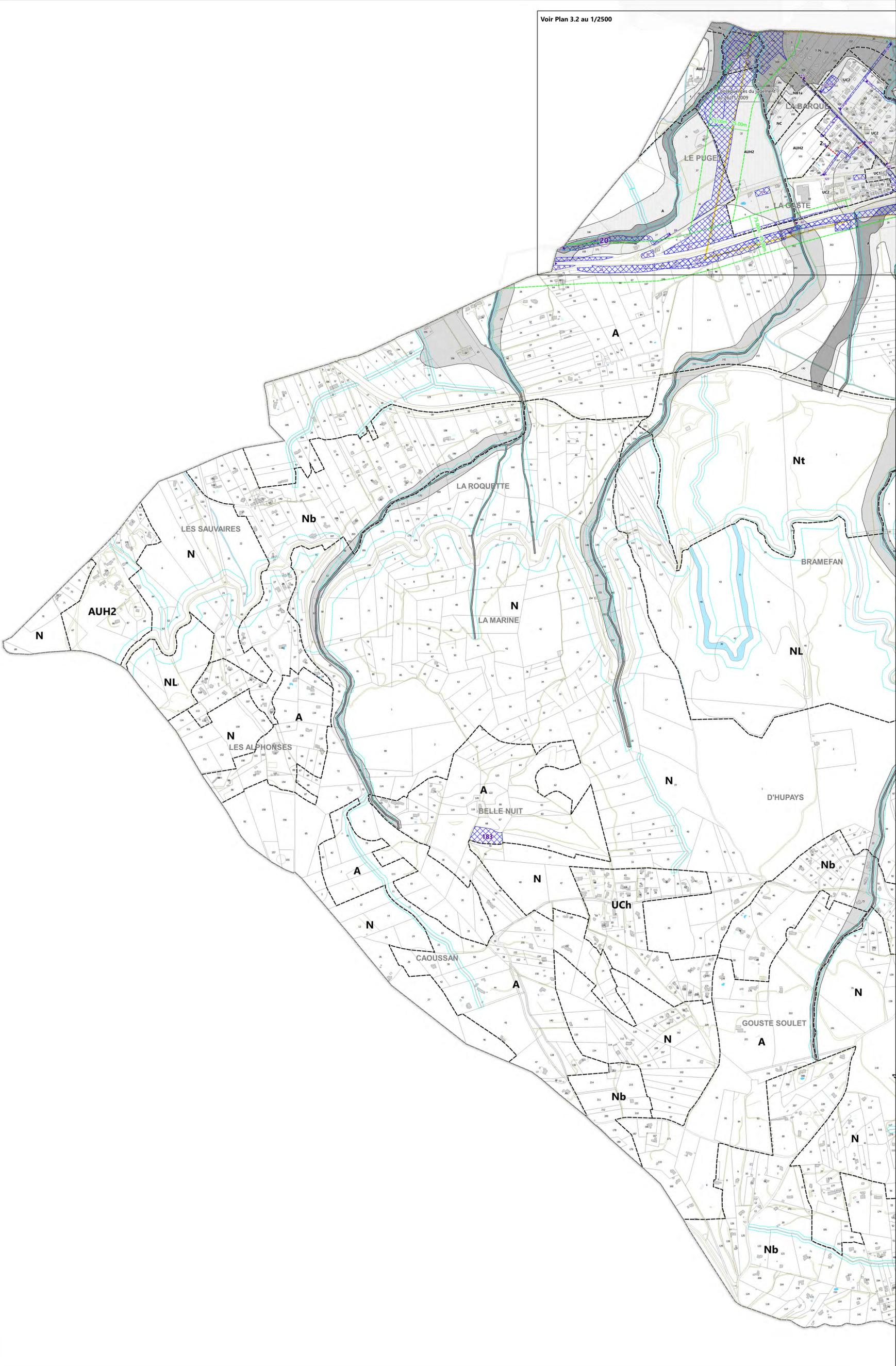
P.L.U. Approuvé le 27/02/2008	
Revision P.L.U. N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 11.01.2019	Modification P.L.U. N°1 : annulé par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 N°6 : 17.12.2020
Mise à jour P.L.U. N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 11.01.2019	Modification Simplifiée P.L.U. N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
Mise en compatibilité N°1 : 15.09.2016	

Novembre 2020

- Limite de zone et de secteur
- Ancrage obligatoire des constructions
- Emplacement réservé pour sentier piéton
- Emplacement réservé pour liaison vélo
- Emplacement réservé pour voirie et équipement
- Numéro d'opération
- Emprise des voiries
- Servitude pour voies et réseaux à créer
- Plantation à réaliser
- Espace boisé d'intérêt paysager au sens du L.151-19 du CU
- Périmètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Secteur de protection non aedificandi au titre du L.151-19 du CU
- Zone non aedificandi
- Zone non altius tollendi
- Polygone d'emprise des constructions avec hauteur limitée (voir indication sur le plan)
- Marge de recul Canal de Provence et cours d'eau identifié par l'IGN (carte 1/25 000)
- Servitude Canal de Provence de 2,5 m de part et d'autre de l'axe
- Marge de recul au titre des entrées de ville (L.111-6 du CU)

- Risque inondation : aléa fort (zone rouge)
- Risque inondation : aléa modéré (zone bleue)
- Risque inondation : aléa résiduel (zone jaune)
- Risque inondation : aléa résiduel exceptionnel (zone violette)
- Risque inondation : lit majeur hydrogéomorphologique
- Périmètre d'exonération des obligations de stationnement
- Élément de projet urbain selon l'article L.111-6 du CU Secteur de point de vue à préserver
- Orientations d'aménagement
- Emprise conseillées des constructions dont la hauteur excède 1 mètre afin de préserver les cônes de vue sur le paysage

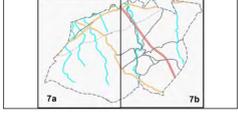
Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif



Voir Plan 3.2 au 1/2500

# Plan Local d'Urbanisme

## 3.7a ANNEXE AU REGLEMENT



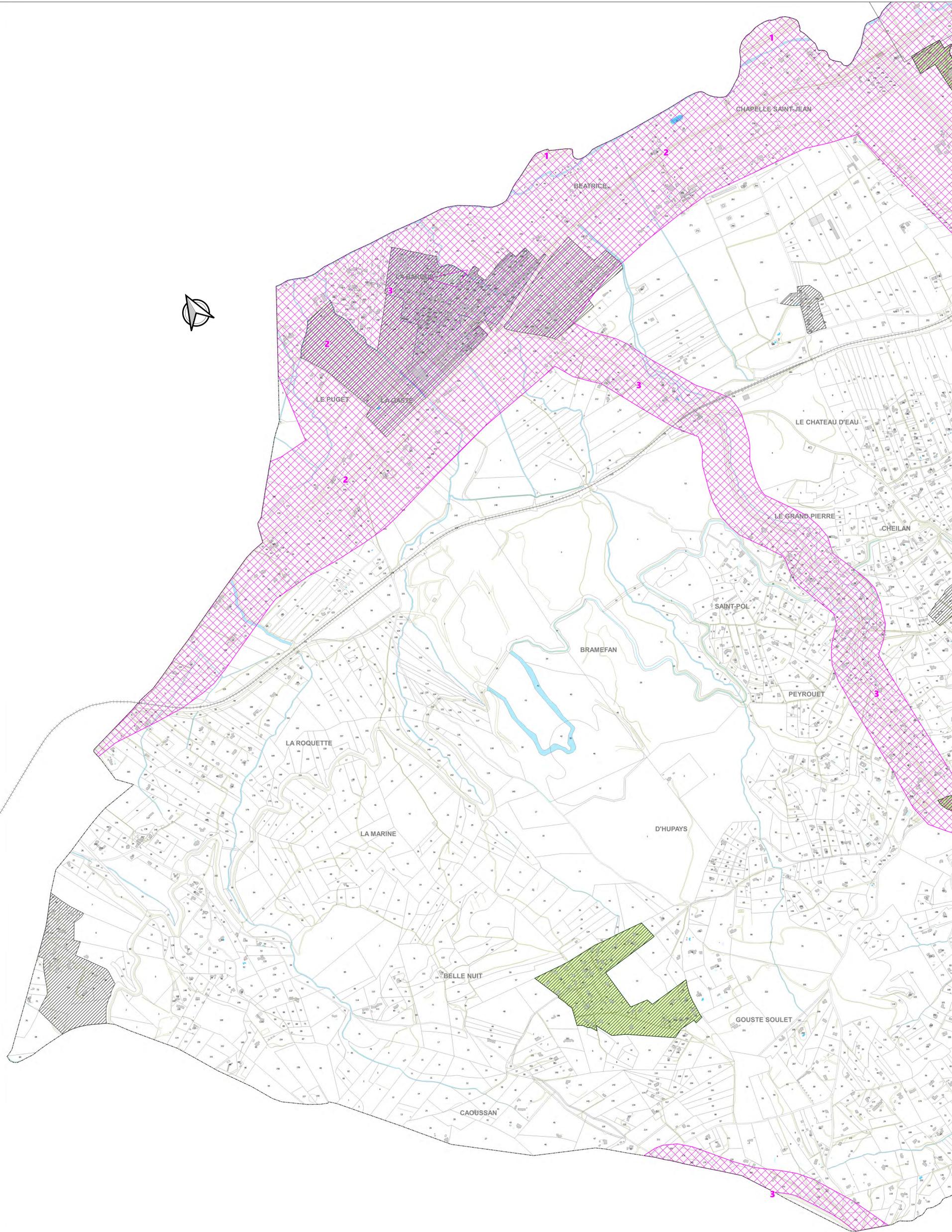
**PLANCHE 1 OUEST**  
1/5000e

P.L.U. Approuvé le 27/02/2008	
<b>Revision P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019 N°6 : 15.09.2016	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : émis par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 N°6 : 17.12.2020
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification Simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	

Novembre 2020

- Périètre de protection de la chapelle Saint Michel
- Voie bruyante soumise à la réglementation sur le bruit et catégorie de la voie
- Périètre d'application du droit de préemption urbain communal
- Secteur de bonification de densité (151-28-2°)
- Périètre de Z.A.C.
- Servitude de mixité sociale (L.151-15)

Nota : les numéros de parcelles sont à titre indicatif





# Commune de Fuveau

## Plan Local d'Urbanisme

### Modification n°6

### 3 - Règlement

<b>P.L.U.</b> Approuvé le 27/02/2008	
<b>Révision P.L.U.</b>	<b>Modification P.L.U.</b> N°1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N°2 : 30.05.2011 N°3 : 21.10.2013 N°4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
<b>Mise à jour P.L.U.</b> N°1 : 05.08.2008 N°2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	<b>Modification simplifiée P.L.U.</b> N°1 : 21.11.2011 N°2 : 08.09.2014 N°3 : 21.12.2017
<b>Mise en compatibilité</b> N°1 : 15.09.2016	

**N.B. :**

**Le PLU de Fuveau fait application des dispositions du code de l'urbanisme avant l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement conformément à l'article 20 de la loi n° 2011-12 du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union européenne.**

# Sommaire

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>5</b>
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL	6
ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE	6
ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCÉDURES	7
ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS	8
ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS	8
ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES - ABROGE PAR LA LOI ALUR du 26 mars 2014	9
ARTICLE 8 – MARGES DE REcul	9
ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL	9
ARTICLE 10 – PIÈCES A JOINDRE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE	10
ARTICLE 11 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES	11
ARTICLE 12 – ENTRÉES DE VILLE	11
ARTICLE 13 – OUVRAGES TECHNIQUES	11
ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES	11
ARTICLE 15 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL	12
ARTICLE 16 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL	12
ARTICLE 17 - EXTRACTION DE MATERIAUX	12
ARTICLE 18 - ZONE DE RISQUES	12
ARTICLE 19 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES	19
ARTICLE 20 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF	19
ARTICLE 21 – PROPRIÉTÉS CONCERNÉES PAR PLUSIEURS ZONAGES DE TYPE URBAIN	20
ARTICLE 22 – MIXITÉ SOCIALE	20
ARTICLE 23 – PROTECTION DU PATRIMOINE - MONUMENTS HISTORIQUES	21
ARTICLE 24 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	21
ARTICLE 25 – PROTECTION DU PATRIMOINE au titre de l'article L.151-23	24
ARTICLE 26 – LES NEUF CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS	24
ARTICLE 27 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21° DU CODE DE L'URBANISME	26
ARTICLE 28 – RÉSEAUX DIVERS	26
ARTICLE 29 – STATIONNEMENT	27
ARTICLE 30 – TRAVAUX SOUMIS A DECLARATION PREALABLE	28
ARTICLE 31 – EMPLACEMENT RESERVE	28
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>29</b>
CHAPITRE I - ZONE UA	30
CHAPITRE II - ZONE UC	38
CHAPITRE III - ZONE UE	46
CHAPITRE IV - ZONE UF	52
CHAPITRE V - ZONE UG	57

CHAPITRE VI - ZONE UH	61
CHAPITRE VII - ZONE UK	69
CHAPITRE VIII - ZONE UL	74
CHAPITRE IX - ZONE UM	79
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER</b>	<b>84</b>
CHAPITRE I - ZONE AUA1	85
CHAPITRE II - ZONE AUB1	92
CHAPITRE III - ZONE AUF2	99
CHAPITRE IV - ZONE AUH1	102
CHAPITRE V - ZONE AUH2	110
CHAPITRE VI - ZONE AUL2	116
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>122</b>
CHAPITRE I - ZONE A	123
<b>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>129</b>
CHAPITRE I - ZONE N	130
<b>ANNEXES</b>	<b>137</b>
ANNEXE 1	138
ANNEXE 6	139
ANNEXE 10	140
ANNEXE 15 A LA ZONE UF	142
ANNEXE 16 A LA ZONE UH	142
ANNEXE 17 A LA ZONE UK	142
ANNEXE 18 A LA ZONE UL	143
ANNEXE 19 A LA ZONE UM	143
ANNEXE 20 DE LA ZONE A	145
TERMINOLOGIE et croquis explicatifs	146
ANNEXE : calcul de la Surface de Plancher (SP)	151
PALETTE DE COULEURS	152

# Titre I : Dispositions générales

## TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FUVEAU.

### ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

Conformément aux dispositions de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.
- Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du chapitre I, du titre I, du livre 1<sup>er</sup> du Code de l'Urbanisme, à l'exception de l'article L.424-1 du Code de l'Urbanisme et des dispositions dont le maintien en vigueur est prévu à l'article R 111-1.

Elles s'appliquent sans préjudice des prescriptions prises au titre des législations et réglementations spécifiques notamment celles relatives :

1. Aux périmètres visés à l'article R.151-52 et R.151-53 (périmètre du site classé, servitudes d'utilité publique, périmètre de droit de préemption, annexes sanitaires...) qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, dans les annexes.
2. Aux périmètres protégés au titre de la loi du 2 mai 1930 relative aux monuments naturels et aux sites, et figurés dans les annexes.
3. Aux périmètres protégés, au titre de la loi du 31 décembre 1913, autour des monuments historiques le cas échéant.
4. Aux servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols, figurant en annexe.

Par ailleurs, toutes constructions et occupations du sol restent soumises à l'ensemble des législations et réglementations générales en vigueur, notamment en matière de droit des tiers, de construction, d'hygiène et de sécurité, de protection du patrimoine archéologique, ...

En outre, il est rappelé que tous travaux susceptibles de modifier ou détruire l'état ou l'aspect d'un monument ou site classé sont interdits, sauf autorisation expresse du ministère concerné, ou du préfet pour les travaux non soumis à permis de construire et pour la modification des clôtures (après avis de l'architecte des bâtiments de France et si le préfet le juge utile, de la Commission Départementales des Sites), que lesdits travaux soient visés ou non par l'article R 421-1 du Code de l'Urbanisme. Pour toute démolition d'immeuble, situé dans le champ de visibilité de la chapelle Saint Michel (périmètre de 500 m de la Chapelle St Michel), un permis de démolir doit être préalablement obtenu conformément aux dispositions des articles R.425-1 du Code de l'Urbanisme.

Par ailleurs, dans les cas prévus à l'article R.424-2 à R.424-4 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire tacite ne peut être obtenu.

De même, il est rappelé que le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage sont interdits dans les sites classés ou inscrits et, sauf avis favorable du conseil départemental d'hygiène, dans un rayon de 200 mètres des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection déterminés conformément au décret n° 67-1093 du 15 décembre 1967 portant règlement d'administration publique pour l'application de l'article L. 20 du Code de la santé publique (article R.111-33 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, il est précisé que chacune des dispositions du présent règlement, y compris celles relatives au coefficient d'occupation des sols, ne s'applique que dans les limites fixées par les autres règles.

### **ARTICLE 3 – RAPPEL DES PROCÉDURES**

1. Est soumise à déclaration préalable l'édification de clôture telle que définie par l'article R.421-12 du code de l'urbanisme.
2. Les travaux, installations et aménagements tels que définis aux articles R. 421-9 à R.421-12, R. 421-19 à R.421-22 et R.421-23 à R.421-25 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L. 311-1 du Code Forestier.

### **ARTICLE 4 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones délimitées avec leurs secteurs sur les documents graphiques et repérées par la nomenclature suivante :

#### Zones urbaines :

Les zones urbaines dites « zones U », qui font l'objet des chapitres du titre II, sont :

- la zone UA avec un secteur UAa
- la zone UC avec trois secteurs UC1, UC2, UCh
- la zone UE
- la zone UF avec deux secteurs
  - secteur UFa constitué de deux sous secteurs : UFa1 et UFa2.
  - secteur UFb .
- la zone UG
- la zone UH avec quatre secteurs
  - secteur UHA comportant deux sous secteurs UHAa et UHAb
  - secteur UHB
  - secteur UHC comportant le sous secteur UHCa
  - secteur UHP
- la zone UK avec deux secteurs
  - secteur UKA comportant le sous secteur UKAa
  - secteur UKP
- la zone UL avec deux secteurs ULA et ULB
- la zone UM avec trois secteurs UMA, UMB et UMN

#### Zones à urbaniser :

Les zones à urbaniser dites « zones AU », qui font l'objet des chapitres du titre III, sont :

- la zone AUA1
- la zone AUB1 avec trois secteurs : AUB1a, AUB1b et AUB1c
- la zone AUF2
- la zone AUH1 avec six secteurs : AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1d, AUH1g, AUH1e
- la zone AUH2
- la zone AUL2

#### Zone agricole :

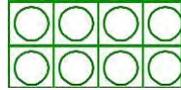
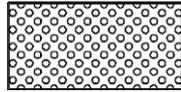
La zone agricole dite « zone A » fait l'objet des chapitres du titre IV.  
Elle comporte un secteur Aa qui est un STECAL.

#### Zone naturelle :

La zone naturelle et forestière dite « zone N » fait l'objet des chapitres du titre V.  
Elle comporte six secteurs :

- un secteur Na
- un secteur Nau
- un secteur Nb
- un secteur NL
- un secteur Np
- un secteur Nt

Ces zones incluent, le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques du P.L.U. :

1. Les zones de risques au titre de l'article R.151-31
2. Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (L.151-41-1° à 3°)
3. Les espaces boisés classés définis aux articles L.113-1 et L.113-2 définis par la trame ci-contre 
4. Les emplacements réservés en application de l'article L. 151-41-4° en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes
5. Les périmètres de mixité sociale définis au titre du L.151-15
6. Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique préservés au titre du L.151-19
7. Les zones non aedificandi définies par la trame ci-contre 
8. Les plantations à réaliser définies par la trame ci-contre, qui doivent être constituées d'essences locales ou méditerranéennes mêlant strates arborées, arbustives et herbacées sempervirents. 
9. Les marges de recul des RD relatives aux dispositions des articles L.111-6 à L.111-10

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS

1. En application de l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes, et à l'exception des dispositions visées au point 2 ci-après.
2. Malgré ces dispositions, et en application du 3ème alinéa de l'article L. 152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles

## ARTICLE 6 – TRAVAUX SUR CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION DE BÂTIMENTS DÉTRUITS OU DEMOLIS DEPUIS MOINS DE DIX ANS

Lorsqu' une construction existante n'est pas conforme aux dispositions applicables dans la zone ou elle se situe, seuls sont autorisés les travaux qui n'aggravent pas la non-conformité de la construction avec ces dispositions ou sont sans effet à leur égard.

De plus par application des dispositions de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, dès lors qu'il a été régulièrement édifié et qu'aucune disposition d'urbanisme ne l'interdit (PPR, servitude, dispositions générales...), la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée. A l'identique signifiant pour le bâtiment reconstruit :

- une même implantation,
- une même emprise au sol,

- une même surface hors œuvre et une même hauteur

## **ARTICLE 7 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES - ABROGE PAR LA LOI ALUR DU 26 MARS 2014**

## **ARTICLE 8 – MARGES DE REcul**

Une marge de recul est instaurée qui s'applique à une bande de 10 mètres de largeur à partir de l'axe des cours d'eau, figurant au plan de zonage.

1. A l'intérieur de ladite marge de recul :
  - toute disposition sera prise pour permettre l'emploi d'engins mécaniques à des fins de travaux d'entretien des cours d'eau, des ruisseaux ou des canaux et collecteurs pluviaux ;
  - à l'exception des ouvrages techniques nécessaires à l'entretien des cours d'eau et de ceux permettant leur franchissement, toute construction est interdite y compris les clôtures bâties.
2. En cas de modification des tracés de l'un des cours d'eau, ruisseaux ou canaux et collecteurs pluviaux, les prescriptions ci-dessus énoncées s'appliqueront dans les mêmes conditions suivant le nouveau tracé.
3. En outre, sur l'ensemble du réseau hydrographique, s'appliquent les dispositions l'article 114 du Code Rural modifié par la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

## **ARTICLE 9 – ASSAINISSEMENT PLUVIAL**

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméabilisée par rapport à celle existante, de compenser l'augmentation du ruissellement induite.

Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup>, et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas.

Le principe commun des dispositifs de stockage à la parcelle pour les zones EP1, EP2, EP3 et EP0 conformément aux prescriptions du SAGE de l'Arc : pour les constructions présentant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, un dispositif de stockage sur la parcelle sera aménagé sur la base d'un volume de :

- 80 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations d'ensembles et,
  - 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations individuelles.
- **En zones EP0 :**

Les eaux pluviales qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours, espaces libres, toitures sont collectées par des systèmes adaptés et correctement évacuées vers un exutoire apte à les recevoir (réseau pluvial, ruisseau, fossé,...).

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 30 l/s.

- **En zones EP1 :**

Ces zones concernent un secteur sensible identifié comme appartenant au bassin versant de la Tèse et sont soumises aux règles suivantes :

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 5 l/s quelque soit la surface drainée par l'opération.

- **En zones EP2**

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire.

Ces zones sont équipées d'emplacements réservés destinés à accueillir les ouvrages de gestion des eaux pluviales dont les règles de dimensionnement intègrent d'une part les préconisations du SAGE de l'Arc et d'autre part les conclusions du diagnostic du zonage pluvial.

- **En zones EP3 et ZAC**

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire.

- **Zones équipée d'ouvrages de dépollution**

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1000 m<sup>2</sup> un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Il permettra d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 70% pour une pluie de 30 mm en une heure.

Dans tous les cas les aménagements devront comporter :

- Un système de collecte des eaux, dont la vidange n'excèdera pas 48 h,
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière selon le zonage pluviale,
- Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle sous condition que la nature du sol puisse absorber le volume rejeté (solution à privilégier – mais interdit sur zone de risque lié à la dissolution du gypse) soit par déversement dans les réseaux publics, talweg ou fossés.

Les dispositifs à mettre en œuvre sont par ordre de préférence décroissante :

Pour les constructions ou aménagement ponctuels :

- à l'échelle de la construction : cuve de récupération d'eau de pluie, ou rétention intégrée dans la construction;
- à l'échelle de la parcelle individuelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ;

Pour les opérations d'ensemble :

- au niveau de la voirie et des parties communes :
  1. extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
  2. stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable),
- au niveau des lots issus de l'opération d'ensemble :
  3. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol
  4. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface
  5. stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface

## **ARTICLE 10 – PIÈCES A JOINDRE AUX DEMANDES D'AUTORISATION DE CONSTRUIRE**

Les pièces à joindre à la demande de permis de construire sont définies par les dispositions de l'article R. 431-4 du Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE 11 – LUTTE CONTRE LE BRUIT DES TRANSPORTS TERRESTRES**

En application de la loi n°92 – 1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et notamment ses articles 13 et 14, et du décret n°95-21 du 9 janvier 1995 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre, dans une largeur définie de part et d'autre des voies fixées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000, les bâtiments d'habitation, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique, à construire devront respecter les dispositions relatives à la lutte contre le bruit. Ces secteurs où des mesures d'isolement acoustique sont imposées figurent en annexe (planches 3.7a et 3.7b) du plan de zonage

Cet arrêté fixe également les niveaux sonores et les niveaux d'isolement acoustique contre les bruits extérieurs que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour les façades des pièces et locaux exposés aux bruits des transports terrestres des bâtiments inclus dans les secteurs recensés. L'isolement acoustique requis dépend notamment du classement de l'infrastructure de transports terrestres, de la nature et de la hauteur du bâtiment, de la distance du bâtiment par rapport à l'infrastructure et, le cas échéant, de l'occupation du sol entre le bâtiment et l'infrastructure.

## **ARTICLE 12 – ENTRÉES DE VILLE**

Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 issues de la Loi dite « Barnier », s'appliquent aux abords de la RD 96, de la RD 6, de l'Autoroute A 8 et de l'Autoroute A 52 depuis le 1<sup>er</sup> janvier 1997. Celles-ci rendent nécessaires des études précisant les conditions d'urbanisation aux abords immédiats de ces voies (dans une bande respectivement de 75 et 100 mètres par rapport à l'axe), et prenant en compte notamment les aspects urbains, architecturaux, paysagers, sécurité et nuisances.

## **ARTICLE 13 – OUVRAGES TECHNIQUES**

1. Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
2. En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
3. Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 14 du règlement des différentes zones du PLU. Notamment sont autorisés les aménagements, constructions, ouvrages et installations, liés ou nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A52 et à leur mise en sécurité ainsi que les exhaussements et affouillements qui leur sont liés.

## **ARTICLE 14 - CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux règles d'urbanisme édictées par le règlement applicable à la zone ou au secteur, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de la construction avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## **ARTICLE 15 - CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL**

1. Les constructions réalisées en sous-sol peuvent être refusées si elles sont susceptibles :
  - de rendre plus onéreuse ou plus difficile la réalisation d'un ouvrage public,
  - de porter atteinte au bon équilibre ou à la qualité la nappe phréatique.
2. Malgré les dispositions relatives à l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines, mais dans le respect des autres prescriptions du règlement, notamment celles relatives aux accès et aux espaces plantés, les constructions en sous-sol peuvent être autorisées dans les bandes de retrait sur mitoyen et dans la bande de retrait par rapport à l'alignement de la voie ; dans cette hypothèse, le pétitionnaire fera son affaire des mesures techniques à prendre pour assurer la sécurité de l'ensemble des fonds voisins.

## **ARTICLE 16 - AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

Les opérations d'affouillement et d'exhaussement du sol peuvent être autorisées sur présentation d'une étude d'intégration du projet dans le site et sous réserve de respecter les conditions normales de stabilité des terres et des matériaux.

## **ARTICLE 17 - EXTRACTION DE MATERIAUX**

Malgré les dispositions de l'article 18, les extractions de matériaux sont autorisées dans certaines zones, dans la mesure où elles sont compatibles avec l'état actuel du site et sa vocation future, et qu'en outre ces extractions soient compatibles avec le Schéma Départemental des Carrières élaboré par la DRIRE.

Elles sont interdites ou assorties de conditions particulières d'exploitation dans les cas où elles sont susceptibles :

- D'augmenter, de manière significative par rapport à la situation initiale, le coût de desserte en infrastructure de la zone .
- De dégrader notablement ou détruire des voies ouvertes à la circulation publique.
- D'utiliser comme accès direct à l'exploitation une zone urbaine. Leur autorisation sera subordonnée à des conditions d'exploitation ou de remise en état ayant pour objet de supprimer ou réduire la visibilité de leur front de taille .
- D'éviter les modifications nuisibles au régime hydraulique du lit ou des berges d'une rivière ou d'une nappe phréatique .
- De limiter à un niveau acceptable les inconvénients ou les nuisances pouvant être occasionnés aux habitations situées à proximité.

En zone inondable à risque fort ou moyen les extractions de matériaux sont strictement interdites.

Dans les zones inondables à risque faible les extractions sont strictement limitées.

## **ARTICLE 18 - ZONE DE RISQUES**

### 1. Séismes

Le territoire de la commune de FUVEAU est situé dans une zone de sismicité 1b (Décret 91-461 du 14/05/1991). En conséquence, les dispositions de la Loi 87-565 du 22/07/1987 relative à la Sécurité Civile et à la Protection de la Forêt contre l'incendie et à la protection des Risques Majeurs et du décret 91-461 du 14 mai 1991 relatif à la prévention des risques sismiques sont applicables.

### 2. Effondrement de galerie

La totalité du territoire de la commune se trouvant à l'intérieur du périmètre de concession des exploitations de lignite (en activité ou désaffectées), les propriétaires sont informés des risques de répercussion en surface que pourront avoir d'éventuels effondrements de galerie.

### 3. Inondations

L'atlas départemental des zones inondables réalisé par la DIREN est le document de référence en l'absence de Plan de Prévention des Risques Inondations (P.P.R.I.) ou d'études hydrauliques spécifiques.

- 3.1. Périmètres soumis au risque inondation selon leur degré d'exposition ;  
En l'absence d'un P.P.R.I., une étude réalisée par le BCEOM a permis de déterminer graphiquement trois types de périmètres soumis au risque :
- risque fort,
  - risque modéré
  - risque dit résiduel en remplacement de la carte des aléas hydrogéomorphologiques de l'atlas.
  - Sur le secteur du Vallat de la Foux des Rouves, un aléa dit "résiduel exceptionnel" est également identifié.

Les espaces soumis au risque d'inondation figurent sur les documents graphiques du règlement et du rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fuveau et correspondent :

- aux trois types de périmètres de l'étude BCEOM
- aux périmètres de l'étude de la Foux des Rouves
- au lit majeur hydrogéomorphologique des vallats, pour les secteurs non étudiés par le BCEOM et dont les prescriptions sont celles du périmètre de risque fort (appelé zone rouge) définies ci-dessous, à l'exception du vallat de Favary.

Pour les vallats, malgré les prescriptions ci-dessous relatives aux trois périmètres de risque, une bande de 10 mètres de part et d'autre de l'axe d'écoulement est inconstructible.

#### 3.2. Prescriptions par périmètre

- **Risque fort (appelé zone rouge) et lit majeur hydrogéomorphologique**

Dans ce périmètre aucune construction et installation nouvelles, déblais et remblais ne sont admis. Des aménagements particuliers visant à réduire le risque sont autorisés.

##### Constructions et utilisations du sol existantes:

Sont interdits :

les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous et en particulier :

- la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues,
- la reconstruction d'un bien détruit par l'effet d'une crue,
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation, ...
- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ou la vulnérabilité des biens exposés
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

Sont autorisés :

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,
- l'extension des constructions, limitée à 10 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues,
- les surélévations mesurées des constructions existantes (aménagement limité au maximum à une chambre de 10 m<sup>2</sup> et d'un sanitaire de 5 m<sup>2</sup> à l'étage), sans augmentation de l'emprise au sol sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques,
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,

- l'extension des aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- la démolition des constructions.
- les piscines sous condition d'être affleurantes (murets et rehaussements interdits) afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage d'une hauteur minimale de 1 m au dessus du niveau de la plage, fixé à demeure permettant de repérer leur emprise
- en zone UA les locaux commerciaux sont admis en rez-de-chaussée avenue Célestin Barthélémy.

### Clôtures :

- seules sont autorisées les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm avec poteaux distants d'au moins 2 m de manière à permettre le libre écoulement des eaux. Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement.
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux n'est pas autorisé.

Sont fortement recommandées et sont rendues obligatoires lors d'une réfection, d'une réhabilitation ou d'un remplacement les mesures suivantes :

- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours.
- la réduction de la sensibilité à l'eau des parties de bâtiments situées au-dessous de la cote de référence (les menuiseries, portes, fenêtres, ventaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques); elles doivent pouvoir résister à l'eau.

### Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs:

Sont interdits :

Tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, et notamment:

- la création à quelque usage que ce soit des sous-sols sauf en vue de la réduction des risques,
- la création de terrain de camping et de caravanage, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- les parcs de stationnement
- la création ou l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre,
- les remblais sauf s'ils sont liés à des opérations autorisées,
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

La création de stations d'épuration et/ou d'ouvrages techniques liés à l'assainissement est interdite en zones rouge. 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 + 20 cm)

Sont autorisés :

- les occupations et utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets.
- les plantations permanentes limitées à des arbres de haute tige, régulièrement élagués jusqu'au niveau de la crue de référence; l'emprise des plantations de plus de 0,50 m de haut ne dépassera pas 20% de la superficie totale, et ne devra pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux de plus de 20 m<sup>2</sup> de superficie d'un seul tenant; les plantations en haies sont interdites.
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone urbaine, des clôtures grillagées à large maille (150 mm x 150 mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement Tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.
- les aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction.
- les cultures annuelles et pacages.
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation.
- les carrières, ballastières et gravières sans installations fixes ni stockage ou traitement de matériaux susceptibles de gêner l'écoulement des crues.
- les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux ou à réduire le risque.
- les piscines sous condition d'être affleurantes (murets et rehaussements interdits) afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage fixé à demeure permettant de repérer leur emprise
- les réseaux d'irrigation et de drainage avec bassins d'orage destinés à compenser les effets sur l'écoulement des eaux, ces bassins devant être conçus pour résister à l'érosion et aux affouillements.

○ **Risque modéré (appelé zone bleue)**

Dans ce périmètre il s'agit :

- de limiter la construction et de viser la réduction du risque encouru par une diminution significative de la vulnérabilité des personnes et des biens,
- de préserver les capacités d'écoulement et d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques pour les zones situées en amont et en aval du projet.

Constructions existantes :

Sont interdits :

les travaux ou constructions non autorisés ci-dessous et en particulier :

- le changement de destination conduisant à augmenter la population exposée ou la vulnérabilité des biens exposés
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

Sont autorisés :

- sauf si le bien a été détruit par une crue, la reconstruction sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de réduire la vulnérabilité des biens,
- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation de risques ou création de risques nouveaux,
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités,

- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement,
- l'extension des aménagements de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction,
- les piscines sous condition d'être affleurantes (murets et rehaussements interdits) afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage fixé à demeure permettant de repérer leur emprise
- l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

Sont fortement recommandées et sont rendues obligatoires lors d'une réfection, d'une réhabilitation ou d'un remplacement les mesures suivantes :

- la mise en place de dispositions pour éviter l'affouillement et l'érosion des fondations superficielles (réalisation d'une bêche en béton au pied du mur exposé au courant par exemple...). La structure du bâtiment doit pouvoir résister à la pression hydraulique des crues et des écoulements
- la réalisation d'un point d'attente des secours à au moins 0,50 m au-dessus de la cote de référence, de capacité correspondant à l'occupation des locaux facilement accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur par les services de secours.
- la réalisation de mesures d'étanchéité du bâtiment jusqu'à 1 m au-dessus du terrain naturel (obturation des ouvertures, relèvement des seuils...). Les ouvertures doivent être rendues étanches.
- la réduction de la sensibilité à l'eau des parties de bâtiments situées à moins de 1m du terrain naturel (les menuiseries, portes, fenêtres, vantaux, revêtements de sol et de murs, protections phoniques et thermiques), elles doivent pouvoir résister à l'eau.

### Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs:

Sont interdits :

- la création ou l'extension de bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. Quoiqu'il en soit ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route;
- la création d'établissements recevant du public et d'équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...) qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (susceptible de drainer une population supplémentaire dans la zone inondable, accueillant une population vulnérable comme des enfants ou des personnes à faible mobilité...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative, y compris hors de la commune concernée. Cette démonstration fera l'objet d'un document d'analyse territoriale basé essentiellement sur l'examen des contraintes spatiales et dans la mesure où une voie d'accès hors d'eau, utilisable en période d'inondation est réalisée;
- la création d'établissements spécialisés de type centre d'aide par le travail (CAT);
- les dépôts et stockages de matériels et matériaux d'une emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>;
- les stockages de produits dangereux, polluants ou sensibles à l'eau à moins de 1,5 mètre du terrain naturel;
- la création de terrain de camping et de caravanage, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel et d'aires d'accueil des gens du voyage,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux y compris les constructions nécessaires,

- les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés,
- la création de sous-sol en dessous de la cote de référence (notamment les parkings en sous-sol),
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement,
- les murs bahuts.

Sont autorisés :

- les constructions non visées au paragraphe ci-dessus, sous réserve que soient respectées les prescriptions, ci après, s'appliquant aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions et modifications de constructions existantes.
- les piscines sous condition d'être affleurantes (murets et rehaussements interdits) afin de n'avoir aucun impact sur le libre écoulement des eaux, et sous réserve d'être équipées d'un dispositif de balisage fixé à demeure permettant de repérer leur emprise

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé de telle sorte que sa face inférieure se situe à au moins 1 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction et laisser le libre passage des eaux (vide sanitaire ouvert sur les côtés).

Toutefois lorsque pour des raisons liées à la configuration des lieux, cette disposition ne peut être respectée, l'extension des constructions, à condition d'en limiter la vulnérabilité, sera limitée à 20% de l'emprise au sol pour les extensions à usage d'activités économiques et à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les autres constructions.

Remblais:

Les remblais doivent être strictement limités à l'emprise des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Techniques et matériaux:

Les parties d'ouvrages, situées à moins de 1,50 m au-dessus du terrain naturel, tels que :

- fondations de bâtiments et d'ouvrages,
- constructions et aménagements de toute nature,
- menuiseries, portes, fenêtres, vantaux,
- revêtements de sols et murs, protections thermiques et phoniques,

doivent être constituées de matériaux imputrescibles et insensibles à l'eau, et être conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements.

Implantation des constructions:

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

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne doit pas être supérieure à 30 % de cette surface inondable.

Hauteur et position des ouvertures:

Les seuils des ouvertures doivent pouvoir être rendus étanches jusqu'à 0,50 m. au-dessus du plancher et ne doivent pas être situés sur les façades exposées au courant.

Stationnement:

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu.

Le stationnement des caravanes est interdit.

Clôtures :

- seules sont autorisées les clôtures constituées d'un grillage à large maille (150 mm x 150 mm minimum). Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue

- tout autre type de grillage et toute clôture végétale sont interdits.
- le déplacement ou la reconstruction des clôtures faisant obstacle à l'écoulement des eaux n'est pas autorisé.

Plantations:

Les plantations en haies sont interdites.

### Hauteur des constructions

Une tolérance de 1 m par rapport à la hauteur maximale des constructions autorisée dans la zone du PLU est admise afin de permettre un étage sur des terrains en déclivité

#### o **Risque résiduel (appelé zone jaune)**

Le périmètre de la zone jaune correspond à des zones de risque d'inondation sur la base de la crue exceptionnelle de référence hydrogéomorphologique. Il s'agit des terrains situés entre l'enveloppe de la crue de référence et celle de la crue exceptionnelle qui peuvent être mobilisés en cas de crue majeure et être le siège de dommages importants. En zone jaune, on peut permettre une extension de l'urbanisation, plutôt sous forme dispersée afin de préserver les champs d'expansion de crues et zones d'écoulement.

#### Pour les constructions existantes :

Sont interdits :

- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques.
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.

#### Prescriptions relatives aux ouvrages, constructions et utilisations du sol futurs:

Sont interdits :

- les remblais non limités à l'emprise des constructions et non protégés contre l'érosion et le ruissellement et ceux qui ne sont pas directement liés à des travaux autorisés.
- toute construction dans l'axe d'un talweg et dans une bande de sauvegarde de part et d'autre de l'axe assimilable à un espace de grand écoulement.
- la création ou l'aménagement de sous-sols en dessous de la côte de référence égale à 0,5 mètre au dessus de terrain naturel sauf les parkings souterrains dont l'autorisation est conditionnée par la mise en place de dispositions constructives visant à empêcher l'entrée d'eau et par la mise en place d'un règlement et un plan de gestion s'intégrant dans le plan de prévention, d'intervention et de secours. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules doit être prévu.
- les installations utiles à la gestion de crise et notamment celles utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative. Quoiqu'il en soit ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route même en cas de crise grave.;

Les prescriptions suivantes sont obligatoires:

- une analyse de risques spécifique pour les constructions de type: bâtiments publics nécessaires à la gestion de crise et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public, équipements sensibles (hôpitaux, écoles, maisons de retraite...) et constructions publiques d'accompagnement de la vie locale qui induisent ou correspondent à un développement non compatible avec le caractère inondable (exemple la construction qui draine une population supplémentaire en zone inondable). ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route. Cette analyse de risque doit permettre, au-delà de la connaissance de l'aléa, d'identifier et de localiser les facteurs pouvant aggraver l'aléa et ensuite évaluer la vulnérabilité de la construction prenant en compte l'impact humain (mise en sécurité des personnes), l'impact économique (coût des dommages) qu'environnemental et proposer les mesures de réduction de la vulnérabilité à mettre en œuvre.

- pour les constructions indispensables à la vie locale, mettre en œuvre les dispositions nécessaires pour assurer le maintien en fonction pendant la crue. Ces bâtiments devront rester aisément accessibles par la route.
- réaliser une étude de vulnérabilité pour les constructions à usage d'habitations collectives ou d'activités comprenant un diagnostic de risques (quantification du risque, évaluation économique des dommages potentiels, évaluation économique des pertes d'exploitation...) la mise en œuvre des mesures de mitigation qui s'imposent et les moyens à mettre en place comme: les consignes de sécurité, délimitation de zones refuge pour les produits et matériel, mise hors d'eau des planchers...
- pour les maisons individuelles à défaut d'une étude définissant les mesures de réduction de la vulnérabilité adéquates et les mesures de maintien du libre écoulement des eaux, les dispositions forfaitaires suivantes seront appliquées.

Planchers :

Le premier plancher doit être réalisé de telle sorte que sa face inférieure se situe à au moins 0,5 m au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction et laisser le libre passage des eaux (vide sanitaire ouvert sur les côtés).

Implantation des constructions:

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

Clôture:

Les clôtures doivent être constituées d'un simple grillage avec ou sans mur bahut d'une hauteur de 20 cm au maximum par rapport au terrain naturel. Elles doivent être perméables pour ne pas gêner l'écoulement des eaux en cas de crue

Plantations:

Les plantations en haies sont interdites.

Aires de stationnement:

Les aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel doivent avoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, qui ne modifie pas le libre écoulement des eaux.

○ **Risque résiduel exceptionnel**

Les mêmes règles que celles de l'aléa "résiduel" s'appliquent.

4. Incendie

Le territoire de la commune est situé dans un périmètre très sensible au risque de feux de forêts, critère défini par le Dossier communal synthétique en date du 3<sup>ème</sup> trimestre 1997 qui a été réalisé par la Préfecture en collaboration avec les services de la mairie de FUVEAU et les services de l'Etat membres de la CARIP.

## **ARTICLE 19 - MOBILITE DES PERSONNES HANDICAPEES PHYSIQUES**

Toutes dispositions doivent être prises pour permettre la mobilité des personnes handicapées physiques aux abords et à l'intérieur des constructions ou installations, selon la réglementation en vigueur.

## **ARTICLE 20 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS (PUBLIQUES OU PRIVEES) NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF**

1. Aires de stationnement

Il sera prévu un nombre de places de stationnement correspondant aux caractéristiques de l'opération.

2. Hauteurs

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives à la hauteur ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsqu'il est dûment démontré que leurs caractéristiques techniques ou fonctionnelles l'imposent, sous réserve d'une intégration satisfaisante dans l'environnement, du respect des autres règles du P.L.U., et à la condition que la hauteur totale des constructions (**H + h**), définie et mesurée comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement, n'excède pas 20 mètres.

3. Coefficient d'emprise au sol et Coefficient d'espace vert

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives au CES et au CEV ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

4. Implantation des constructions

Les dispositions prévues dans le présent règlement relatives aux implantations des constructions aux articles 6, 7, et 8 du règlement ne s'appliquent pas aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et également aux constructions qui ont pour assise foncière un équipement public.

## ARTICLE 21 – PROPRIÉTÉS CONCERNÉES PAR PLUSIEURS ZONAGES DE TYPE URBAIN

Par exception, et sous réserve du respect des dispositions des articles 1 et 2 du règlement des zones ou secteurs des concernés, en vue d'améliorer l'organisation des constructions, lorsqu'une propriété est l'objet de plusieurs zonages urbains, il peut être fait application à l'ensemble de la propriété du corps de règles de l'une seulement des zones ou secteurs concernés, sauf en ce qui concerne la détermination des possibilités maximales d'occupation du sol (article 14) ; celle-ci est obtenue par addition des possibilités partielles calculées sur chacune des zones ou secteurs à partir de leur C.O.S. respectif.

## ARTICLE 22 – MIXITÉ SOCIALE

- Périmètre de mixité sociale

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme de l'article L.151-15 le P.L.U. délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins 500 m<sup>2</sup> de SP., 30 pour cent de ce programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).

- Renforcement des dispositions en faveur du logement locatif social dans les communes en situation de carence

A titre d'information, il est rappelé que la loi n°0016 du 19 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social a introduit un nouvel article dans le code de l'urbanisme (L.111-24) dans le but de renforcer les obligations de construction de logement social dans les communes frappées d'un constat de carence.

Conformément à l'article L. 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les communes faisant l'objet d'un arrêté au titre de l'article L. 302-9-1 du même code, dans toute opération de construction d'immeubles collectifs de plus de douze logements ou de plus de 800 mètres carrés de surface de plancher, au moins 800 m<sup>2</sup> de SP, 30 % des logements familiaux sont

des logements locatifs sociaux définis à l'article L. 302-5 dudit code, hors logements financés avec un prêt locatif social. Le représentant de l'Etat, sur demande motivée de la commune, peut déroger à cette obligation pour tenir compte de la typologie des logements situés à proximité de l'opération.

Le seuil de 30 % de logements locatifs sociaux exclut les logements financés par PLS. Toutefois, seules les opérations de logements collectifs familiaux sont visées afin de ne pas porter préjudice à la réalisation d'opérations de logements portant sur des structures pour personnes âgées ou en situation de handicap ou aux logements pour étudiants, majoritairement financés par un recours au PLS.

## **ARTICLE 23 – PROTECTION DU PATRIMOINE - MONUMENTS HISTORIQUES**

Par référence aux dispositions de la loi du 31 décembre 1913 modifiée sur les monuments historiques, les éléments suivants présentent un intérêt d'histoire et d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation en raison de leur qualité constructive et paysagère comme de leur valeur technique représentative, et sont, de ce fait, inscrits sur l'inventaire supplémentaire des monuments historiques par arrêté préfectoral du 26 mars 1982.

Num. de notice	DÉNOMINATION	RÉFÉRENCES CADASTRALES
PA00081278	Chapelle Saint-Michel	section BE, parcelle 232

## **ARTICLE 24 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE**

L'extrait ci-joint de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 12/10/2004. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés ; En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive.

Conformément aux dispositions du code du patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

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

N°	Nom du site	Lieu-dit	Vestiges	chronologie	précision	parcelles
1	La Roquette		inhumation	Gallo-romain	localisation approximative	
1	La Roquette		sépulture	Gallo-romain	localisation approximative	
2	Les Amandiers	Le Puget	habitat	Gallo-romain		A1 41 ; A1 50 ; A1 840 ; A1 842 ; A1 1035
3	Saint-Charles	Saint-Charles	habitat	Gallo-romain, Moyen-âge		? 35 ; ? 36 ; ? 37
3	Saint-Charles	Saint-Charles	habitat	Gallo-romain, Moyen-âge		B3 1263
4	Les Rajols		construction	Gallo-romain	localisation approximative	
5	Pont de Bachasson	La Barque	pont	Gallo-romain, Moyen-âge		A1(82)
5	Pont de Bachasson	La Barque	pont	Gallo-romain, Moyen-âge		
6	Chapelle Saint-Jean de Melissane		chapelle	Moyen-âge		A2 355 ? ; A2 356 ? ; A2 357 ?
7	Villa de Saint-Jean		aqueduc	Gallo-romain		
7	Villa de Saint-Jean		villa	Gallo-romain		
8	Chapelle Saint-Michel		chapelle	Haut Moyen- âge, Epoque moderne		C3 (577)

<b>N°</b>	<b>Nom du site</b>	<b>Lieu-dit</b>	<b>Vestiges</b>	<b>chronologie</b>	<b>précision</b>	<b>parcelles</b>
9	Grande Bastide		aqueduc	Gallo-romain	localisation approximative	
9	Grande Bastide		inscription	Gallo-romain	localisation approximative	
10	Baumouilles		construction	Gallo-romain	localisation approximative	
10	Baumouilles		inscription	Gallo-romain	localisation approximative	
11	Sauvaires		inhumation	Gallo-romain	localisation approximative	
11	Sauvaires		nécropole	Gallo-romain	localisation approximative	
12	Gouste-Soulet		construction	Moyen-âge		D1 (138)
13	Bellevue	Château-l'Arc	Habita groupé	Gallo-romain		Multipl ;
13	Bellevue	Château-l'Arc	inhumation	Gallo-romain		Multipl ;
13	Bellevue	Château-l'Arc	nécropole	Gallo-romain		Multipl ;
14	Four du Puget	Le Puget	Atelier de terre cuite architecturale	Gallo-romain		A1 (842)
15	La Bastide neuve	La Bastide neuve	villa	Gallo-romain		B2 (515)
15	La Bastide neuve	La Bastide neuve	villa	Gallo-romain		B2 (515)
16	Château-l'Arc	Château-l'Arc	occupation	Gallo-romain		B2 2093 ; B2 (990) ; B2 (991)
17	Saint-Michel		occupation	Néolithique	localisation approximative	
18	La Grande Bastide		occupation	Néolithique moyen	localisation approximative	
19	Saint-Jean		occupation	Néolithique	localisation approximative	
20	Bellevue	Château-l'Arc	occupation	Age du bronze, Age du fer		Multipl ;
21	Bellevue/ Le Castellas ?	Château-l'Arc	occupation	Moyen-âge		Multipl ;
22	La Fabrique	Plan de la Fabrique	villa	Haut-empire		1986 : A1 (291)

Source : Drac-PACA



Enlèvements archéologiques recensés sur le territoire communal

- localisation connue
- localisation approximative

Mairie de Fuveau

Bureau de données Patrimoniales - Date au 12/10/2014

Echelle 1:25 000ème

(Plan cartographique : feuille de P1027)



## ARTICLE 25 – PROTECTION DU PATRIMOINE AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-23

Le PLU identifie et délimite deux types de sites à protéger et mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager et environnemental :

1. Les espaces boisés intra-urbains significatifs.  
prescriptions :  
- lorsque des boisements sont identifiés à ce titre, leur destruction est soumise à déclaration préalable au titre des installations et des travaux divers (article R.421-23 du code de l'urbanisme)
2. La préservation des abords de la chapelle Saint-Michel (urbanisation et vues) :  
prescriptions :  
- mise en place d'une zone non aedificandi d'environ 25 mètres de profondeur

## ARTICLE 26 – LES NEUF CATÉGORIES DE DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS

**Les neuf catégories des destinations des constructions :**

Sont énumérées ci-après, les neuf catégories de destinations des constructions, énoncées dans l'article R.123-9 du code de l'Urbanisme et, de façon non limitative, sont énoncées les terminologies et affectations des constructions ou aménagements attribuées à chaque destination.

Destination	Exemple
1 - Constructions destinées à l'habitation :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- maisons individuelles isolées,</li> <li>- maisons individuelles jumelées, accolées, en bande,</li> <li>- collectifs d'habitation,</li> <li>- logement de fonction, y compris pour les équipements collectifs,</li> <li>- logements de communautés religieuses,</li> <li>- logements pour étudiants (appartements indépendants ou chambres comprenant un coin cuisine supérieur à 1 m<sup>2</sup>),</li> <li>- foyers de travailleurs,</li> <li>- établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos avec appartements indépendants comprenant une cuisine),</li> <li>- centres d'hébergements ou d'accueil de personnes en difficulté avec appartements indépendants comprenant une cuisine,</li> <li>- constructions destinées à l'habitation légère de loisirs,</li> <li>- parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel incluant une cuisine),</li> <li>- caravanes isolées,</li> <li>- etc ...</li> </ul>
2 - Constructions destinées à l'hébergement hôtelier :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établissement recevant du public de type O (hôtels, hôtels restaurants et pensions de famille) : hébergement à la nuit, dans des chambres sans cuisine,</li> <li>- parcs résidentiels de loisirs (locaux d'hébergement individuel n'incluant pas de cuisine quelle que soit sa dimension),</li> <li>- terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes,</li> <li>- etc ...</li> </ul>
3 - Constructions destinées aux bureaux :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établissement recevant du public de type W, privé (administrations, banques),</li> <li>- cabinets de professions libérales (y compris dans des locaux affectés initialement à des logements),</li> <li>- agences immobilières, services divers,</li> <li>- etc ...</li> </ul>

Destination	Exemple
4 - Constructions destinées au commerce :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établissement recevant du public de type P, privé (salles de jeux),</li> <li>- établissement recevant du public de type M (magasins de vente, centres commerciaux, galeries marchandes),</li> <li>- établissement recevant du public de type N (restaurants et débits de boissons),</li> <li>- etc ...</li> </ul>
5 - Constructions destinées à l'artisanat :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ateliers de production artisanale (production manuelle ou moyens rudimentaires),</li> <li>- <b>etc...</b></li> </ul>
6 - Constructions destinées à l'industrie :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ateliers ou établissements de production industrielle (production mécanisée de biens <b>matériels par la transformation et la mise en œuvre de matières premières ; unités de production</b> comptant plusieurs employés),</li> <li>- etc ...</li> </ul>
7 - Constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- hangars agricoles,</li> <li>- caves viticoles</li> <li>- serres,</li> <li>- pépinières,</li> <li>- hébergement d'animaux d'élevage,</li> <li>- bassins d'eau,</li> <li>- etc ...</li> </ul>
8 - Constructions destinées à la fonction d'entrepôt :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- bâtiment, hangar ou dépôts où sont disposées et stockées des marchandises ou des denrées destinées à la vente ou à la location,</li> <li>- etc ...</li> </ul>
9 - Constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :	<ul style="list-style-type: none"> <li>- établissement recevant du public de type L, (salles d'audition, de conférences, de réunions de spectacle ou à usage multiple),</li> <li>- établissement recevant du public de type P, public (salles de danse et salles de jeux),</li> <li>- établissement recevant du public de type R (enseignement, colonies de vacances),</li> <li>- établissement recevant du public de type S (bibliothèques, centres de documentation),</li> <li>- établissement recevant du public de type T (salles d'expositions),</li> <li>- établissement recevant du public de type U (établissements sanitaires tels que les hôpitaux, les cliniques, les établissements de soins ou de convalescence et les foyers de personnes âgées ou de repos ne comportant aucun appartement indépendant avec cuisine quelle que soit sa dimension),</li> <li>- établissement recevant du public de type V (établissements de culte),</li> <li>- établissement recevant du public de type X (établissements sportifs couverts),</li> <li>- établissement recevant du public de type Y (musées),</li> <li>- établissement recevant du public de type GA (gares),</li> <li>- internat des établissements d'enseignement primaire, secondaire et supérieur,</li> <li>- cités universitaires et foyers d'étudiants (aucun appartement indépendant avec un coin cuisine supérieur à 1 m<sup>2</sup>),</li> <li>- <b>tous types d'hébergement spécifique et d'urgence (centres d'hébergement et de réinsertion sociale, foyers de jeunes travailleurs, ...) destinés aux personnes démunies ne comportant pas de logement avec cuisine, établissements militaires,</b></li> <li>- établissements pénitentiaires,</li> <li>- constructions liées au fonctionnement d'un service public,</li> <li>- locaux administratifs liés au fonctionnement d'un service public (établissements recevant du public de type W hors bureaux),</li> <li>- salles de restauration pour les catégories ci-dessus,</li> <li>- etc ...</li> </ul>

## **ARTICLE 27 – APPLICATION DE L'ARTICLE R.151-21° DU CODE DE L'URBANISME**

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 sont appréciées pour l'application des articles 6, 7, 8 et 9 au regard de chaque lot ou terrain. L'ensemble des autres règles s'applique à l'ensemble de l'assiette foncière du projet.

## **ARTICLE 28 – RÉSEAUX DIVERS**

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.

### **1. Eau :**

Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. Les branchements et les canalisations devront être de caractéristiques suffisantes et constituées de matériaux non susceptibles d'altérer de quelque manière que ce soit les qualités de l'eau distribuée.

### **2. Assainissement :**

#### **2.1. Eaux pluviales :**

Les eaux pluviales des toitures et plus généralement les eaux qui proviennent du ruissellement sur les voies, cours et espaces libres, seront convenablement recueillies et canalisées vers des ouvrages susceptibles de les recevoir : caniveau, égout pluvial public, ..., tant du point de vue qualitatif que quantitatif.

L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public d'assainissement des eaux usées est interdite.

Les aménagements réalisés sur tout terrain constructible ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Aussi, toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface, peut faire l'objet de prescriptions spéciales de la part des services techniques de la Commune, visant à limiter les quantités d'eau de ruissellement et à augmenter le temps de concentration de ces eaux vers les ouvrages collecteurs.

#### **2.2. Eaux usées**

2.2.1. Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire.

2.2.2. L'évacuation des eaux usées et des eaux vannes dans les réseaux pluviaux, ainsi que dans les ruisseaux, fossés et caniveaux, est interdite.

#### **2.3. Rejets industriels**

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement et autres rejets liquides ne peuvent être évacués dans les égouts publics ou en milieu naturel (caniveau, ruisseau, nappe phréatique, etc.) qu'après avoir subi un traitement approprié pour les décharger de toute substance nuisible ou inflammable. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

### **3. Electricité et téléphone**

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé ; en cas d'impossibilité, voire de difficultés techniques immédiates de mise en œuvre, dûment justifiées, d'autres dispositions, si possible équivalentes du point de vue de l'aspect, peuvent toutefois être autorisées.

Les constructions nouvelles sont équipées de façon à limiter au maximum le nombre d'installations extérieures de réception, en particulier les antennes des télécommunications.

## **ARTICLE 29 – STATIONNEMENT**

1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service).

Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposé en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2 - Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

3 - Calcul des normes : lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

### **3.1. Constructions à usage d'habitat :**

#### **3.1.1. Logements non aidés :**

1 place par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP sauf pour les extensions dont la surface de plancher est inférieure à ce seuil. Pour les opérations de 5 logements et plus il est exigé un minimum de 2 places par logement.

3.1.2. Pour les logements locatifs faisant l'objet d'un concours financier de l'Etat, et afin d'en faciliter la réalisation dans l'esprit de la loi n° 91-862 du 13 juillet 1991, dite Loi d'Orientation pour la Ville, lorsque l'application de cette norme conduit à exiger plus d'une place de stationnement par logement, elle est ramenée à 1 place par logement. Cette règle s'applique également aux logements réhabilités.

### **3.2. Constructions à usage d'activités :**

#### **3.2.1. Constructions à vocation d'activités hôtelières et para-hôtelières et de santé :**

1 place par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de SP;

1 aire de dépose pour 1000 à 3000 m<sup>2</sup> de SP,

1 place de stationnement par tranche entamée de 1000 m<sup>2</sup> de SP au-delà de 3000 m<sup>2</sup> de SP.

3.2.2. Construction à usage de restaurant 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher

3.2.3. Construction à usage de commerces : 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher de l'établissement (vente ou accueil + réserves). Cette règle ne s'applique pas à la création de commerce en rez-de-chaussée dans le secteur identifié sur le document graphique.

3.2.4. Construction à usage d'activités tertiaires (bureaux, locaux d'enseignement ou de formation) : une surface équivalente à 60% de la surface de plancher des locaux. Cette règle ne s'applique pas à la création d'activités tertiaires en rez-de-chaussée dans le secteur identifié sur le document graphique.

3.2.5. Constructions à usage d'activités économiques autres que celles précédemment évoquées, y compris les surfaces de bureau qui leur sont directement liées : 1 place par tranche entamée de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## **ARTICLE 30 – TRAVAUX SOUMIS A DÉCLARATION PRÉALABLE**

Les travaux de ravalement de façade sont soumis à déclaration préalable de travaux quand ils concernent des constructions situées dans le périmètre recouvrant les zones UA et UC du PLU, à l'exclusion du secteur UCh.

Conformément à l'article R. 421-12 du Code de l'urbanisme, la commune a fait le choix de délibérer le 20.12.2007 pour soumettre les clôtures à déclaration préalable, délibération annexée au présent PLU.

## **ARTICLE 31 – EMPLACEMENT RESERVE**

Articles L 151-41, R 151-48 et R 151-50 du code de l'Urbanisme

Le règlement graphique délimite des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, à des espaces verts à créer ou à modifier ou encore à des espaces nécessaires aux continuités écologiques.

Sur les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé :

- des constructions, installations et édification de clôture peuvent être autorisées à titre précaire ;
- aucune autre autorisation d'urbanisme (permis de construire, d'aménager...) ne peut être délivrée si elle porte sur un projet autre que celui en vue duquel l'emplacement réservé a été institué ;
- ne peuvent pas être positionnées les places de stationnement à réaliser en application du règlement de la zone concernée et des Dispositions Générales, sauf si l'emplacement réservé a été institué pour du stationnement et que le bénéficiaire de cet emplacement donne son accord.

Par ailleurs, les parties d'un terrain grevées d'un emplacement réservé doivent être prises en compte pour mesurer :

- L'emprise au sol;
- La surface des espaces verts et les espaces de pleine terre.

## **Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines**

## CHAPITRE I - ZONE UA

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UA recouvre le noyau villageois ancien et son extension, composés d'un tissu bâti dense, généralement construit en ordre continu. Elle est destinée à recevoir de l'habitat, des équipements collectifs, des commerces, des services et des bureaux.

Elle comporte un secteur UAa qui correspond à une extension contemporaine du centre. Les dispositions réglementaires visent à mettre à profit le potentiel de densification et de renouvellement urbain de cette zone afin de conforter sa fonction centrale.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UA.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain d'implantation de la résidence principale de l'utilisateur et limité à une caravane par unité foncière.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les activités commerciales ou artisanales, à l'exception de celles visées à l'article 2.5-UA.

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

#### **ARTICLE 2- UA - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une surface de plancher n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.
4. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup> et d'être implantés à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.
5. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>.
6. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- UA - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.

### ARTICLE 4- UA - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### ARTICLE 5- UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées. Toutefois, si la superficie ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

## **ARTICLE 6- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions et installations nouvelles doivent être implantées en dehors des emprises publiques et des voies existantes ou futures indiquées sur le document graphique.
2. Tout en respectant par ailleurs les dispositions prévues au point 1 ci-dessus, les constructions doivent être implantées :
  - soit en limite de l'alignement futur, tel que porté au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, en limite de l'alignement existant,
  - soit à l'alignement, avec un retrait ou une avancée de plus ou moins 1 m maximum, des bâtiments existants sur le fond mitoyen lorsqu'ils sont implantés en retrait de la limite de l'alignement futur, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, de la limite de l'alignement existant.
3. Pour l'application de la règle énoncée au point 2 ci-avant lorsque la parcelle est bordée par plusieurs voies, l'alignement à prendre en compte est celui relatif à la voie qui présente l'emprise la plus importante.
4. Malgré l'ensemble des dispositions précédentes :
  - L'extension d'une construction existante pourra se faire dans l'alignement de la construction existante, voire avec une avancée ou un retrait différent pour s'adapter à la configuration de la parcelle et/ou celles voisines
  - des retraits peuvent être admis, voire imposés, pour :
    - o la réalisation de tout aménagement particulier nécessaire au respect des conditions de sécurité des usagers des voies publiques et d'utilisation des engins de lutte contre l'incendie ;
    - o la réalisation d'une aire de stationnement ou de l'accès à un garage privé.

## **ARTICLE 7- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### **Zone UA :**

1. Sur une profondeur :
  - mesurée à compter, de l'alignement futur ou du recul, tels que portés au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant,
  - et égale à la plus grande profondeur de la parcelle, diminuée de 4 mètres, sans être supérieure à 17 mètres,
 Dans les cas de reculs autorisés à l'article 6-UA alinéa 2, la bande de 17 mètres sera comptée à partir du nouvel alignement défini.

les constructions à édifier, hormis pour les terrasses, les piscines et leurs annexes, les balcons, et les abris de jardin sont implantées en continuité d'une limite latérale à l'autre. Pour les piscines, la distance du plan d'eau aux limites séparatives doit être supérieure à 2 m

2. Malgré les dispositions précédemment édictées l'interruption de façade peut être admise :
  - Soit lorsque le terrain voisin n'est pas construit
  - soit lorsqu'il existe sur le terrain voisin une construction ne joignant pas la limite séparative.
  - Soit lorsque l'implantation des bâtiments sur les fonds mitoyens l'impose.
 Dans tous ces cas, la distance horizontale de tout point d'une construction qui n'est pas implantée sur la limite séparative doit être au moins égale à 2 mètres de la limite concernée.
3. Par rapport aux limites séparatives arrières, sans prescription particulière.
4. Au-delà de la profondeur définie en 7-1 UA et par rapport aux limites séparatives latérales et arrières : sans prescription particulière de distance. Toutefois, les constructions exceptées celles

qui ne sont ni closes ni couvertes (terrasses et escaliers) ne doivent comporter aucune vue sur les fonds voisins lorsqu'elles sont implantées à moins de 2 mètres des limites séparatives

**Secteur UAa:**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en respectant une marge de recul minimum de 3 mètres.

**ARTICLE 8- UA - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non règlementée hors secteur UAa.

En secteur UAa, la distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 9- UA - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée.

**ARTICLE 10- UA - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1 - Hauteur absolue :

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- 1.1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
- 1.2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11- UA - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1 - Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

2 - Dispositions particulières :

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

## 2.2. Echelle et ordonnancement :

Les constructions à édifier tiennent compte de l'échelle du bâti environnant et de l'ordonnancement des rythmes et dimensions des percements pour permettre, si possible, un rapport cohérent des étages entre immeubles. Les constructions doivent présenter la plus grande simplicité de volume possible.

## 2.3. Les façades

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

Les façades seront enduites et teintées avec des couleurs en harmonie avec celles des constructions anciennes.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions des paragraphes 2.9.1 et 2.9.2 de l'article 11-UA.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

Les façades sur rues et sur cour des constructions devront être constituées de matériaux traditionnels de la région.

## 2.4. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

## 2.5. Les ouvertures

Elles respecteront (hormis pour les commerces et les garages destinés aux véhicules automobiles) la proportion des ouvertures traditionnelles (plus hautes que larges, exceptionnellement carrées). Les baies devront être obturées de préférence par :

- des persiennes développantes en bois. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes
- des volets battants en bois. Ils seront pleins sans barre ni écharpe ou persiennés

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de volets battants ou de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur dans le respect des proportions et de la composition d'origine de la menuiserie,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

## 2.6. Traitement des rez-de-chaussée

L'implantation des grilles de prises d'air des parkings au sol et en avant des façades sur voie ou espace public est interdite.

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice présentant le projet architectural précisera le traitement :

- des grilles de protection des ouvertures, portes d'accès, trappes ou armoires relevant d'installations techniques propres au bâtiment ou relevant des différents réseaux publics
- des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

## 2.7. Les locaux commerciaux

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Il est interdit, dans l'établissement de ces devantures, de recouvrir des motifs architecturaux ou décoratifs existants et d'employer des revêtements de céramique, grès cérame ou similaire. Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

## 2.8. Les saillies

Toute saillie est interdite à l'exclusion des saillies:

- des toitures (mur gouttereau uniquement),
- des balcons ne donnant pas sur la voie publique (partie privative des propriétés)
- des balcons sur la voie publique admis uniquement à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau) et sur une profondeur maximale de 0,90 m.

Sont interdits les faux linteaux en bois, les rangs de tuiles au-dessus des linteaux ou en appui des fenêtres, les écrans horizontaux ou verticaux en maçonnerie, ou matière plastique.

Les garde corps seront en fer forgé ou fer plat et constitués par des éléments verticaux simples, non doublés d'un matériau quelconque. Tous les éléments de placage extérieur, quels que soient les matériaux sont interdits.

## 2.9. Les toitures

2.9.1 Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles en terre cuite dite « canal ». Les pentes des toitures devront se situer dans une fourchette de 25 à 35%.

2.9.2 Les toitures terrasses sont autorisées :

- lorsqu'elles forment un prolongement de l'habitat accessible en permanence ; elles ne pourront avoir alors une superficie supérieure à 30 % de la surface d'un étage courant ;
- ou lorsqu'elles sont traitées en protection lourde et qu'elles peuvent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

## 2.10. Superstructures

Toute superstructure au-delà du plan de toiture est interdite à l'exclusion des souches de cheminées.

Les souches de cheminées pour les conduits de fumée ou de ventilation seront de forme simple, ouvertes en plein vent ou surmontées de mitrons.

## 2.11. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de teintes ocre en privilégiant les beiges, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ..., est interdit.

#### 2.12. Eléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale, pour les extensions et constructions nouvelles.
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

#### 2.13. Clôtures et portails

##### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant. En cas d'interruption du bâti à l'alignement, la clôture sera implantée dans le prolongement de la façade et matérialisera la limite entre l'espace privé et l'espace public. Dans le cas d'alignement des constructions en retrait et/ou en cas d'interruption du bâti, les clôtures sont toujours implantées en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée telle qu'indiquée au document graphique.

##### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 m au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Toutefois, lorsque la clôture constitue le prolongement de la façade sur espace public, ou un mur anti-bruit en bordure des voies classées bruyantes, elle pourra être réalisée sous la forme d'un mur plein, d'une hauteur maximum de 2,50 mètres, sous réserve que ce mur reçoive un parement identique à celui de la façade et qu'il présente une bonne intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager. En outre, l'arase du mur ne devra comporter ni chapiteau, ni couronnement, ni système défensif ou dangereux.

##### Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis métalliques ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

#### 2.14. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12- UA - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

**ARTICLE 13- UA - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés avec des essences végétales régionales.
2. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
3. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 3 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.  
Cette disposition ne s'applique pas aux parkings enterrés ou semi enterrés.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- UA - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

## CHAPITRE II - ZONE UC

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Zone résidentielle d'habitat de densité moyenne. Elle est destinée principalement à recevoir de l'habitat, sans pour autant exclure les équipements collectifs, les commerces, les services et les bureaux.

Elle comporte trois secteurs, le secteur UC1 en contact avec le centre qui peut être densifié, un secteur plus large UC2 où se rassemble l'essentiel des lotissements et un secteur spécifique UCh qui reconnaît et conforte cinq hameaux du territoire communal.

Les secteurs UC1 et UC2 sont en partie concernés par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP hameau de La Barque) dont les dispositions doivent être respectées.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2-UC.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes sauf dans le cas de l'aire d'accueil des gens du voyage inscrite dans le Schéma départemental d'Accueil des Gens du Voyage signé le 1er mars 2002 et décidée par Le Conseil Communautaire de la CPA le 25 mars 2005.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes sauf sur le terrain d'implantation de la résidence principale de l'utilisateur et limité à une caravane par unité foncière.
7. Les constructions à usage exclusif d'entrepôts.
8. Les dépôts en plein air.
9. Les activités commerciales ou artisanales, à l'exception de celles visées à l'article 2.4-UC.

D'une manière générale, les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle.

**ARTICLE 2- UC - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :
  - qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
  - que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.
3. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup> et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.
4. Sont autorisées les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>.
- 5 En secteur UCh,
  - le changement d'usage du bâti existant pour autant qu'il satisfasse aux autres règles de la zone et qu'il soit compatible aux exigences des zones à risque et sans augmentation de la surface de plancher.
  - L'extension limitée des constructions d'habitation existantes : l'agrandissement ne pouvant excéder 50% de la surface de plancher existante et la construction ne pouvant excéder 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise. Sauf impossibilité technique dument démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
6. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes

De plus, en secteurs UC1 et UC2, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3- UC - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible ou opération d'ensemble il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; et les établissements recevant du public. Toutefois lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble desservie de manière satisfaisante et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée, il peut être admis deux accès.

4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Sur les sections de voies primaires correspondant aux R.D. 46, R.D. 46b, R.D. 57a, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale, si cette possibilité n'existe pas, il ne sera autorisé qu'un seul accès à double sens.
6. Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 et à la RD6 sont interdits.

#### **ARTICLE 4- UC - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières pour le secteur UCh :

##### 1. Eau :

Dans le secteur UCh :

- Les constructions nouvelles doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions limitées, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation.  
Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

##### 2. Assainissement - eaux usées :

Dans le secteur UCh :

- Le raccordement à l'égout public des eaux usées, y compris les eaux ménagères, est obligatoire dans les secteurs desservis, tels que définis dans le schéma d'assainissement annexé au présent règlement.
- En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur pourra être admis sous réserve de l'aptitude des sols et dans le respect du zonage d'assainissement uniquement pour l'extension des constructions d'habitation existantes et dans l'attente de la réalisation du réseau public d'assainissement. Dans les secteurs où les sols sont inaptes, aucune extension ne pourra être toutefois admise.  
En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et les constructions devront être directement raccordées au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

#### **ARTICLE 5- UC - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées, à l'exception du secteur UCh et à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

#### **ARTICLE 6- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des chemins piétonniers.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
  - pour les piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
  - pour les voies publiques internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies:
  - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
  - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant à l'intérieur des limites du contour de ladite construction, tout en respectant les conditions de hauteur régies par l'article 10 –UC ;
  - 2.3. lorsque la construction est édifiée en limite séparative et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres.
  - 2.4. Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

#### **ARTICLE 8- UC - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.  
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas règlementée

#### **ARTICLE 9- UC - EMPRISE AU SOL**

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
  - 0,15 en secteur UCh.
  - 0,20 en secteur UC2 hormis pour les constructions destinées aux bureaux où il est fixé à 0,25.
  - 0,20 en secteur UC1.

2. Le CES n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les bâtiments existants avant la date d'approbation de la présente modification et dont le CES est supérieur à la règle, peuvent être, rehaussés dans l'emprise existante, dans les limites de la hauteur maximale autorisée dans la zone.

**Nota : dépassement du CES.**

Le PLU comporte des secteurs délimités au plan de zonage PLU, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par majoration du CES, qui ne peut excéder 10 %, et dans le respect des autres règles.

## **ARTICLE 10- UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres en secteurs UCh et UC2 et à un maximum de 9 mètres en secteur UC1. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

## **ARTICLE 11- UC - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### 1 -Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut-être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

### 2 -Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### 2.2. Les façades

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

### 2.3. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### 2.4. Traitement des rez-de-chaussée

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice précisant le projet architectural précisera le traitement des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

### 2.5. Les locaux commerciaux

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

### 2.6. Les toitures

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

### 2.7. Superstructures et édicules techniques

Ces constructions doivent dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 2.8. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc., est interdit.

### 2.9. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de

préservé le caractère architectural des sites urbains.

## 2.10. Clôtures et portails

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées :

- qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les boîtes aux lettres et les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 3 mètres de chaque côté.
- qu'en bordure de la RD6c et la RD96, quartier de la Barque
- qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager

### Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## 2.11. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12- UC - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

### Disposition particulière à la zone UC, complémentaire :

Pour tous types de construction, à l'exception des constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des opérations dont la SP est inférieure à 300 mètres carrés, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction.

**ARTICLE 13- UC - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
2. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
3. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à :
  - 0,40 en secteur UCh et UC1
  - 0,40 en secteur UC2
4. Le CEV n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
5. Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
  - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 500 m<sup>2</sup> de SP,
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
6. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
7. Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14- UC - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE III - ZONE UE

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone a pour vocation l'accueil pour d'activités artisanales, commerciales et de services, ainsi que les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Afin de garantir leur bonne insertion dans l'environnement naturel et urbain, les constructions réalisées dans la zone devront présenter une homogénéité affirmée dans leurs formes architecturales et une certaine rigueur dans l'ordonnancement des volumes bâtis.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article 2 UE.
2. Les installations et dépôts visés dans l'annexe n° 1 du présent règlement.
3. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
5. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
6. Le stationnement isolé de caravanes.
7. Les établissements de soins ou de cure.

#### ARTICLE 2- UE - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

1. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
3. La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence

permanente dans l'établissement.

4. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.
5. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- UE - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les accès directs sur les routes départementales sont interdits.

### **ARTICLE 4- UE - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### **ARTICLE 5- UE - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE 6- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
4. Les constructions à édifier sont implantées à 35 mètres par rapport au bord de la voie ferrée la plus proche.

## ARTICLE 7- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance  $L$ , comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude ( $da$ ), entre ces deux points, diminuée de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres, ( $L > da - 4 \text{ m}$  et  $L > 4 \text{ m}$ ).
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## ARTICLE 8- UE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

La distance ( $L$ ) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres..  
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas réglementée

## ARTICLE 9- UE - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface de la parcelle. Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10- UE - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues  $H$  et  $h$  sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- La hauteur  $H$  est fixée à un maximum de 9 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
- La hauteur  $h$  ne peut excéder 3 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés les éléments de toiture éventuels et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

## ARTICLE 11- UE - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 -Dispositions générales :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.

## 2 - Dispositions particulières :

### 2.1. Volumétrie et modénature

L'architecture sera simple, sans artifice inutile. Les constructions présenteront une unité de volume et de composition. Les éventuelles annexes seront traitées en harmonie avec la construction principale.

### 2.2. Dépôts

2-2.1. Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les dépôts de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

2-2.2. Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être entreposé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec le bâtiment principal tant au plan du volume que du traitement extérieur. En cas d'impossibilité dûment justifiée, le dépôt devra être masqué à la vue depuis les espaces publics par des écrans végétaux denses ou par des murs végétalisés d'une hauteur au moins égale au trois quart de celle du dépôt concerné et ne pouvant être inférieure à 4,00 mètres. Ces écrans seront disposés à une distance minimale de 5,00 mètres de la limite de la parcelle privative.

2-2.3. Les stockages de véhicules en attente de commercialisation dans les concessions automobiles pourront toutefois être réalisés à l'air libre, sans masque visuel. Les surfaces réservées à cet effet devront être traitées selon les prescriptions définies à l'article 13 UE relatif aux plantations des aires de stationnement.

### 2.3. Matériaux et couleurs

2.3.1. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux non prévus à cet effet, tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtues ou non enduites, etc., est interdit.

2.3.2. Toutes les parties apparentes des constructions et installations, y compris les enseignes, font l'objet d'un plan détaillé de coloration annexé à la demande d'autorisation de construire tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement

2.3.3. Les teintes des façades et des toitures seront claires, choisies dans une gamme allant du blanc pur au grège et respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement

### 2.4. Couvertures

La nature exacte des couvertures et des éléments de récupération des eaux pluviales est précisée dans la demande de permis de construire. Les couvertures en Fibrociment sont obligatoirement teintées (vert, brun). Les revêtements d'étanchéité sont dans des teintes sombres et mates.

### 2.5. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments

A l'exception d'une tolérance de 1 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux façades sur espace public et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.6. Clôtures

La réalisation de clôture n'est pas impérative. En cas d'obligation due à la nature du programme, leur réalisation devra satisfaire aux règles ci-après :

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voie et espace publics

Les clôtures implantées en bordure d'emprise publique seront grillagées, de préférence de type soudé à maille rectangulaire, ou à écran végétal.

Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2,50 mètres. Elles ne doivent comporter aucune autre maçonnerie qu'un soubassement dont la hauteur visible doit être obligatoirement comprise entre 0,20 et 0,50 mètre. Sont toutefois autorisés, au droit des accès, l'édification de murs lorsqu'ils servent d'ancrage aux portails et/ou de support à l'indication de la raison sociale de l'entreprise ; leur linéaire total ne pourra alors excéder 5 mètres.

Lorsque la clôture constitue, dans sa partie basse, un mur de soutènement, les 0,50 mètre maximum de hauteur visible sont mesurés à partir du niveau le plus haut du terrain.

Lorsque, pour des raisons impératives de sécurité ou de gardiennage, la hauteur de la clôture est supérieure à 2,50 mètres, la clôture devra être implantée avec un recul minimum de 2,00 mètres, celui-ci devant être planté d'arbustes.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.

### Clôtures sur mitoyens

Les clôtures pleines ne sont autorisées en limite séparative entre deux lots mitoyens que lorsqu'elles ne sont pas visibles depuis l'espace public ; elles devront alors être construites en un matériau en harmonie avec la construction principale et l'environnement ; leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,50 mètres, la partie pleine ne pouvant pas excéder 2,00 mètres. Lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, les clôtures doivent satisfaire aux dispositions du paragraphe

« Clôtures sur voie et espace publics ».

### Etude d'ensemble

Dans le cas d'étude d'ensemble ou de plan de composition, des variantes pourront être proposées.

## 2.7. Enseigne / publicité

L'indication de la raison sociale des entreprises sera réalisée en lettres séparées ou sur fond neutre ; elle pourra être implantée :

- soit en applique sur la façade, à condition de ne jamais dépasser le bâtiment et de ne pas excéder 20% de la surface de la façade concernée ;
- soit en avant de la façade sur un support adapté, à condition de ne pas dépasser la hauteur **H** ;
- soit sur un mur au droit des accès ;
- soit sur la clôture, à condition de ne pas dépasser la hauteur de la clôture et 4,00 mètres de longueur.

Toutefois, pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier et pour les hôtels-

restaurants, les enseignes peuvent être implantées au dessus de la hauteur **H** sans pouvoir dépasser la hauteur **h**.

Hormis l'indication de la raison sociale des entreprises qui doit satisfaire aux exigences définies ci-avant, toute enseigne publicitaire, fixe ou amovible, est interdite.  
Les enseignes clignotantes ou à message mobile sont interdites.

Pourront être interdits les dispositifs lumineux gênants pour les riverains, ou dangereux pour le trafic automobile en perturbant la visibilité, ou encore portant atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site naturel ou urbain.

## **ARTICLE 12- UE - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UE, complémentaires :

Les aires de stationnement en plein air seront traitées en matériaux imperméables. Elles devront être plantées conformément aux dispositions de l'article 13 UE ci-après.

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les aires de stationnement supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

## **ARTICLE 13- UE - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### 1. Espaces libres et espaces verts à aménager

- 1.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- 1.2. Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- 1.3. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible

## **SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

## **ARTICLE 14- UE - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## CHAPITRE IV - ZONE UF

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UF, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « Domaine de La Foux » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 3 août 1998, modifiée par délibération du conseil municipal en date du 14 avril 2004, a pour vocation la réalisation d'un petit pôle d'habitat résidentiel.

La zone UF comporte deux secteurs :

- Secteur UFa : habitat pavillonnaire, qui est constitué de deux sous secteurs : UFa1 et UFa2.
- Secteur UFb : habitat collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UF - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles visées à l'article 2 UF.

#### ARTICLE 2- UF - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

##### 1. Dans les secteurs UFa et UFb :

Sont autorisés :

- 1.1. Les constructions à usage d'habitation.
- 1.2. Les piscines.
- 1.3. Un seul local annexe de 20 mètres carrés maximum de SP, non attenant à l'habitation.
- 1.4. Tous équipements de superstructure nécessaires au fonctionnement de la zone.

##### 2. Dans le secteur UFb :

- 2.1. Est autorisé un passage couvert donnant accès à la construction principale.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- UF - ACCES ET VOIRIE

#### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Pour répondre aux exigences de la sécurité, de protection civile et de la défense contre les incendies, chaque logement ou immeuble doit être desservi par une voie de 5 mètres de largeur minimum de plate-forme.
- 1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale. Notamment l'accès de la zone à la voirie départementale R.D. 46b doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Il doit satisfaire au besoin des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics.

#### 2. Dans le secteur UFa :

- 2.1. Un seul accès principal par logement sera autorisé.

#### 3. Dans le secteur UFb :

- 3.1. Non réglementé.

### ARTICLE 4- UF - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UF, complémentaires :

#### Électricité et téléphone

La réalisation en souterrain des branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ou aux câbles téléphoniques peut être exigée chaque fois que les conditions techniques et économiques le permettent.

### ARTICLE 5- UF - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées

### ARTICLE 6- UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
- 1.2. A défaut d'indication, les constructions sont distantes d'au moins trois mètres par rapport à l'alignement des voies publiques existantes ou à créer.

**2. Dans le secteur UFb :**

2.1. Un passage couvert sera autorisé en limite de voie.

**ARTICLE 7- UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****1. Dans tous les secteurs**

1.1. Les constructions doivent être édifiées à au moins trois mètres des limites séparatives.

**ARTICLE 8- UF - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 9- UF - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

**ARTICLE 10- UF - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS****1. Dans le sous secteur UFa2 et dans le secteur UFb :**

1.1. La hauteur maximale ne doit pas excéder 8 mètres, mesurée en tout point de l'égout des toitures au terrain naturel. La hauteur maximale au faîtage est fixée à 10 mètres.

**2. Dans le sous secteur UFa1 :**

2.1. La hauteur maximum au faîtage est fixée à 5,50 mètres.

**ARTICLE 11- UF - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Dispositions générales :**

1.1. Par leur aspect extérieur, les constructions, installations, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1.2. Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement du terrain et à la construction des bâtiments doivent être limités au strict nécessaire.

**2. Aspect des constructions :**

2.1. 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 façade, avoir un aspect qui s'harmonisent avec celui des façades.

- 2.2. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie sera recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
  - 2.3. Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles romanes. Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.
  - 2.4. Les ouvertures sont conçues de façon que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides.
  - 2.5. Les volets en écharpe en « Z » et la ferronnerie exubérante sont à proscrire.
3. Aspect des clôtures :
- 3.1. Clôtures longeant la R.D. 46b : les clôtures maçonnées sont interdites. Un espace paysagé le long de la route départementale constituée d'un alignement d'arbres de haute tige doublée d'une haie arbustive devra être réalisé.
  - 3.2. Clôtures sur voie : les clôtures longeant les voies de desserte doivent être composées d'un mur bahut enduit d'une hauteur de 0,60 mètres surmonté d'un grillage ou d'une grille en ferronnerie à condition que les textures et matériaux utilisés soient identiques à ceux de la construction. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètres. Il est autorisé une maçonnerie d'accompagnement sur une longueur maximum de 5 mètres de chaque côté du portail. Pour l'intégration des coffrets sur voie, une longueur supplémentaire de 2 mètres pourra également être autorisée.
  - 3.3. Clôtures séparatives : les clôtures séparant les parcelles doivent être composées d'un écran végétal ou d'un mur bahut enduit d'une hauteur de 0,60 mètres surmonté d'un grillage à condition que les textures et matériaux utilisés soient identiques à ceux de la construction. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètres.
  - 3.4. Clôtures longeant le vallon : sous réserve du respect des dispositions de l'article 8 du titre I du présent règlement, les clôtures des parcelles longeant le vallon ne devront comporter aucune partie maçonnée. Elles seront constituées par un grillage transparent ou à écran végétal. La hauteur totale ne doit pas dépasser 1,80 mètres.

## ARTICLE 12- UF - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Dans le secteur UFa :

- 2.1 1 place par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP
- 2.2 Il est exigé en sus une place de stationnement visiteur pour cinq logements réalisés.

### 3. Dans le secteur UFb :

- 3.1. 1 place par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP.

## ARTICLE 13- UF - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. Parties communes :

- 1.1. Les parties de terrains libres de toute occupation et représentant au minimum 10% de la surface des parties communes seront aménagées en espaces verts comprenant notamment les arbres de haute tige correspondant aux essences de la région.
  - 1.2. Les aires de stationnement à l'air libre seront plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements.
  - 1.3. Toutefois, sous l'emprise de la ligne haute tension, aucune plantation de haute tige ne sera autorisée.
2. Parties privatives :
- 2.1. Les plantations existantes seront maintenues. Les arbres abattus seront remplacés par des plantations équivalentes. Pour les lots sans arbres existants, il sera planté 3 arbres à haute tige.
  - 2.2. Toutefois, sous l'emprise de la ligne haute tension, aucune plantation de haute tige ne sera autorisée.

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 14- UF - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher autorisée dans la zone UF est de 4 480 m<sup>2</sup> ; elle est répartie de la façon suivante :

- Secteur UFa : 4 080 mètres carrés, dont :
  - Sous secteur UFa1 : 1 440 mètres carrés représentant 38% des constructions totales. Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'habitat individuel, chaque construction ne pourra excéder 180 mètres carrés de SP
  - Sous secteur UFa2 : 2 640 mètres carrés représentant 57% des constructions totales. Lorsque les constructions sont réalisées sous forme d'habitat individuel, chaque construction ne pourra excéder 220 mètres carrés de SP
- Secteur UFb : 400 mètres carrés représentant 5% des constructions totales.

La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

## CHAPITRE V - ZONE UG

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Situé en limite Est de la commune, la zone UG recouvre « Le Château de l'Arc », bâti déjà existant du Golf de Château l'Arc. C'est une zone de développement du Château, de ses dépendances et de services.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UG - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Toutes constructions, à l'exception de ce qui est précisé à l'article 2 UG.
2. Les installations classées, soumises à autorisation,
3. Les dépôts et entrepôts,
4. L'aménagement de terrain de camping et de caravanning et le stationnement groupé ou isolé de caravanes,
5. Les affouillements et exhaussements du sol sauf ceux visés à l'article 2 UG,
6. L'édification de constructions, mêmes provisoires, de volières, poulaillers, clapiers, étables, écuries ou porcheries,

#### ARTICLE 2- UG - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. L'aménagement et l'extension du château et de ses dépendances.
2. Les constructions ayant pour vocation l'accueil de services tertiaires et celles nécessaires à leur fonctionnement, tout en ne gênant pas le bon fonctionnement et la sécurité des activités existantes.
3. Sont tolérées les installations de chantier pendant un délai de 18 mois après l'obtention du permis de construire.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3- UG - ACCES ET VOIRIE

1. L'accès se fera à terme prioritairement par la R.D. 6.
2. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

3. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

#### **ARTICLE 4- UG - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

#### **ARTICLE 5- UG - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées

#### **ARTICLE 6- UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
  - pour les voies internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7- UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La construction en limite séparative est autorisée.
2. Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence de niveau entre ces deux points diminuée de 3 mètres. Cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE 8- UG - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

#### **ARTICLE 9- UG - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,15.

Toutefois, l'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE 10- UG - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur de toute construction est limitée à 10 mètres à l'égout de la couverture par rapport au terrain naturel.
2. Les éléments techniques ponctuels pourront déroger cette règle.

#### **ARTICLE 11- UG - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dispositions générales :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations au sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants au site ou au paysage naturel ou urbain.

2. Clôtures :

Sauf dans les opérations d'ensemble, les séparations entre propriétés ne sont pas obligatoires. Dans le cas où elles seraient souhaitées, elles ne pourraient être constituées que par des haies vives de faible hauteur et doublées d'un grillage. Aucune partie maçonnée autre que le soubassement, dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,30 mètre, n'est admise.

#### **ARTICLE 12- UG - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies.
2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
3. Le nombre minimal de places de stationnement est fixé à 1 place par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP.
4. Des aires banalisées à raison de 1 place par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP seront établies sur les espaces collectifs.
5. Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre minimal de places est fixé à 1 par 50 m<sup>2</sup> de SP.

#### **ARTICLE 13- UG - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Des espaces verts et aires de détente doivent être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles.
2. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,40. Il n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Des plantations d'arbres de haute tige seront réalisées à raison d'un sujet pour 100 m<sup>2</sup> de planchers. Les sujets existants viendront en déduction.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- UG - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE VI - ZONE UH

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UH, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Saint Charles » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 1er février 1991, a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.

La zone UH comporte quatre secteurs :

- Secteur UHA : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte deux sous secteurs : UHAa et UHAb.
- Secteur UHB : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'animation et de développement du quartier.
- Secteur UHC : dédié à l'accueil d'une activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), qui comporte un sous-secteur UHCa.
- Secteur UHP : dédié à l'accueil de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Les campings et caravanings.
- 1.2. L'ouverture des carrières d'exploitation.
- 1.3. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction.

##### 2. Dans le secteur UHA :

- 2.1. Les constructions à usage exclusif d'habitation.
- 2.2. Les dépôts et décharges de toute nature, autres que ceux prévus à l'article 2-UH point 1.

##### 3. Dans le secteur UHB :

- 3.1. Les établissements industriels de toutes natures.
- 3.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 2.

##### 4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :

- 4.1. Les établissements industriels de toutes natures.
- 4.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 3.

##### 5. Dans le secteur UHP :

- 5.1. Les établissements industriels de toutes natures.
- 5.2. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'article 2-UH point 4.

## ARTICLE 2- UH - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

### 1. Dans le secteur UHA :

- 1.1. Les établissements industriels classés soumis à autorisation ou déclaration sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité de la zone et du site, sauf dans le sous secteur UHAb où ils sont autorisés sans être soumis à condition spéciale..
- 1.2. Les entrepôts et magasins d'exploitation ou de vente de produits à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.
- 1.3. Les dépôts à condition qu'ils soient directement liés aux activités autorisées implantée sur la parcelle.
- 1.4. Les immeubles à usage de bureaux et services à condition qu'ils soient directement liés à l'activité autorisée implantée sur la parcelle.
- 1.5. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services de la zone.
- 1.6. Les cantines ou restaurants d'entreprise.
- 1.7. Les activités commerciales, de restauration et d'hôtellerie.

### 2. Dans le secteur UHB :

- 2.1. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif indispensables au développement et à l'animation du quartier et aux besoins des activités de la Z.A.C.,
- 2.2. Les constructions et aménagements de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif de superstructure et d'équipements d'infrastructure.

### 3. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :

- 3.1. Le stockage enterré et la distribution d'hydrocarbures (y compris biogaz), ainsi que les constructions et équipements annexes.

### 4. Dans le secteur UHP :

- 4.1. Les aménagements de constructions et installations, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ou privés et d'infrastructure.
- 4.2. Toutes constructions liées aux équipements autorisés.

### 5. Dans le secteur UHA et ses deux sous secteurs UHAa et UHAb, les secteurs UHC et UHP :

- 5.1 Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 3- UH - ACCES ET VOIRIE

### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
- 1.2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

### 2. Dans le secteur UHA :

- 2.1. Les accès sur la voie principale Est-Ouest sont interdits côté Nord.
- 2.2. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

**3. Dans le secteur UHB :**

- 3.1. Les accès aux parcelles se feront exclusivement par la voie principale Est-Ouest.

**4. Dans le secteur UHC et le sous-secteur UHCa :**

- 4.1. Les accès à partir de la contre-allée de la RD6 sont limités à 1 entrée et 1 sortie par secteur et sous-secteur.

**5. Dans le secteur UHP :**

- 5.1. Les accès directs sur la contre-allée de la R.D.6 ainsi que les accès depuis celle-ci peuvent être autorisés dans la zone UHP sous réserve de l'accord du gestionnaire de la voie.
- 5.2. L'importance et la nature des accès à partir de la R.D.56c seront fonction des types d'aménagements et des besoins.

## ARTICLE 4- UH - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### Dispositions particulières à la zone UH, complémentaires :

Eau brute :

Pour les besoins autre que la consommation des personnes (besoins industriels, artisanaux, protection incendie et arrosage), le raccordement au réseau susceptible de fournir les consommations prévisibles est obligatoire, sauf dans le cas où les ressources nécessaires peuvent être trouvées sur l'unité foncière concernée.

Rejets industriels :

Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.

## ARTICLE 5- UH - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

## ARTICLE 6- UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.
3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :
  - 3.1. d'au moins cinq mètres en secteur UHA ;

- 3.2. d'au moins deux mètres en secteur UHB ;
- 3.3. sans objet en secteur UHC, sous-secteur UHCa et secteur UHP.

## **ARTICLE 7- UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

### 1. Limites séparatives latérales

- 1.1. Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives latérales lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade de la construction à implanter en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5,00 m, sans être inférieure à 5,00 m.

### 2. Limites séparatives arrières

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative arrière la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5,00 m, sans être inférieure à 5,00 m.

## **ARTICLE 8- UH - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit pas inférieure à 5,00 m.

## **ARTICLE 9- UH - EMPRISE AU SOL**

### 1. Dans le secteur UHA :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 60% de la surface de la parcelle.

### 2. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :

L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 20% de la surface de la parcelle.

### 3. Dans les secteurs UHB et UHP :

Non réglementée.

## **ARTICLE 10- UH - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### 1. Dans le secteur UHA hors sous secteur UHA<sub>b</sub> :

La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à :

- 14 mètres dans le secteur UHA,
- 12 mètres dans le sous secteur UHA<sub>a</sub>,

à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous condition et études spécifique au niveau du permis de construire.

**2. Dans le sous-secteur UHAb :**

La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la cote 236 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 UH point 4.

**3. Dans le secteur UHB :**

La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la cote 236,00 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.

**4. Dans le secteur UHC et sous-secteur UHCa :**

La hauteur maximale des constructions devra être telle qu'aucun point ne soit au dessus de la cote 224,40 NGF, à l'exception d'éléments ponctuels de superstructures qui pourront être portés au-delà, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11-UH.

**5. Dans le secteur UHP :**

La hauteur maximale des constructions à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 6 m par rapport à la cote du sol naturel.

**ARTICLE 11- UH - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1. Dispositions générales :**

- 1.1. L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect, la propreté et la qualité de la zone n'en soient pas altérés.
- 1.2. Les bâtiments et annexes devront répondre aux exigences sur la partie architecturale, permettant une bonne harmonisation et intégration dans le site, compte tenu de l'objectif de qualité recherché.
- 1.3. 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.
- 1.4. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
- 1.5. Les inscriptions publicitaires devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

**2. Terrassements :**

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

**3. Matériaux :**

- 3.1. Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que : faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
- 3.2. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région. Le projet de polychromie sera annexé au dossier de permis de construire.

**4. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments**

A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe feu, ces constructions, doivent :

- être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;
- ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture.

#### 5. Clôtures :

La réalisation des clôtures n'est pas une obligation. Si, pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité des constructions, des clôtures sont réalisées, elles satisferont aux règles ci-après :

- 5.1. Les clôtures et portails seront de la forme simple. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,00 m,
- 5.2. En bordure des voies, les clôtures seront transparentes ou semi transparentes et devront être implantées en limite ou en dehors de la limite d'emprise.
- 5.3. Les clôtures transparentes ou à écran végétal ne devront comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,60 m.
- 5.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.
- 5.5. En limite du secteur UHP, les clôtures seront transparentes, sans soubassement et implantées en limite de la zone.

## ARTICLE 12- UH - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Il doit être prévu au minimum :

- 2.1. Pour les logements de fonction :
  - 1 place de stationnement par tranche entamée de 66m<sup>2</sup> de SHON.
- 2.2. Pour les constructions à usage de bureau :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de la construction.
- 2.3. Pour les établissements type industriel ou artisanal :
  - Une aire de stationnement de 30 m<sup>2</sup> par 200 m<sup>2</sup> de la surface hors œuvre nette de la construction.
- 2.4. Pour les constructions à usage d'activités d'entrepôts :

- 1 place véhicule léger par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette d'entrepôt et 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette de bureaux qui leur sont directement liés.
  - 1 place poids lourd par tranche entamée de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher hors œuvre nette.
- 2.5. Pour les établissements commerciaux :
- 1 place par tranche entamée de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher (vente ou accueil + réserves).
- 2.6. Pour les activités hôtelières et de restauration :
- Une place de stationnement par chambre.
  - Une place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restauration.
  - Dans le cas d'activité mixte hôtel / restauration, une place par chambre et une place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette de salle de restaurant.
- 2.7. Pour les constructions à usage de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- une aire de stationnement de 30 m<sup>2</sup> par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.
  - Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

## **ARTICLE 13- UH - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la parcelle constructible :
  - Pour les terrains situés en bordure de la voie principale Est-Ouest ou de la R.D. 56c à l'Est : une rangée d'arbres de haute tige devra être implantée le long des voies, espacées au maximum de 10 m.
  - En façade de la R.D. 6 : une bande inconstructible d'une emprise minimum de 5 mètres devra être engazonnée et modelée, les plantations seront constituées par des arbres isolés ou des tiges basses en bosquets.
2. Les surfaces libres de toute occupation, marges de recul obligatoire et autres, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels
3. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
4. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti devront être obligatoirement ceinturées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.
5. Des rangées d'arbres de haute tige sous forme de haies devront être plantées en limites séparatives des parcelles situées en façade de la R.D. 6

## SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 14- UH - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS

- Secteur UHA : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'article 2-UH point 1.5 est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.
- Secteur UHB : Non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions à usage d'équipements privés est de 9 000 m<sup>2</sup>.
- Secteur UHC et sous-secteur UHCa : La SP maximum autorisée est de 1 500 m<sup>2</sup>.
- Secteur UHP : Non réglementée.

La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

## CHAPITRE VII - ZONE UK

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UK a pour vocation la réalisation d'un parc d'activités économiques.

La zone UK comporte deux secteurs :

- Secteur **UKA** : dédié à l'accueil d'activités économiques, qui comporte un sous-secteur UKAa. Le secteur UKAa est également concerné par deux polygones d'implantation du bâti, figurant sur le document graphique réglementaire avec qui tout bâtiment devrait y être conforme.
- Secteur **UKP** : dédié à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

La zone UK est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP Hameau de La Barque) dont les dispositions doivent être respectées.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UK - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### 1. Dans tous les secteurs :

- 1.1. Les constructions à usage exclusif d'habitations.
- 1.2. Les campings et caravanings.
- 1.3. L'ouverture des carrières d'exploitation.
- 1.4. Les dépôts et décharges de toutes natures, autres que ceux prévus à l'alinéa 1.2. de l'article 2-UK.
- 1.5. Les constructions de type précaire démontables et transportables, sauf à titre provisoire pour la durée des chantiers de construction.

##### 2. Dans le secteur UKP :

- 2.1. Les constructions de toutes natures autres que celles prévues à l'alinéa 2 de l'article 2-UK.

#### ARTICLE 2- UK - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

##### 1. Dans le secteur UKA :

- 1.1. Les activités sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte au voisinage et à la qualité du secteur et du site.
- 1.2. Les dépôts liés aux activités autorisées.
- 1.3. Les logements destinés aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer le fonctionnement des établissements et services du secteur.
- 1.4. Les murs anti-bruit à condition qu'ils soient en bordure des voies classées bruyantes

**2. Dans le secteur UKP :**

- 2.1. Les aménagements de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, y compris les aménagements d'assainissement pluvial.
- 2.2. Les constructions nécessaires à l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, en zone UK, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Hameau de La Barque s'appliquent.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**
**ARTICLE 3- UK - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
3. Les accès directs sur la R.D. 96 et sur la R.D. 6 sont interdits.

**ARTICLE 4- UK - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone UK, complémentaires :

Assainissement pluvial :

Dans les zones indiquées sur le plan de zonage pluvial présenté dans les annexes du PLU «Zonage eaux pluviales », il est demandé pour les constructions nouvelles et celles présentant une augmentation de la surface imperméabilisée par rapport à celle existante, de compenser l'augmentation du ruissellement induite.

Est considérée comme surface imperméabilisée, toute surface aménagée hors espaces verts.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m<sup>2</sup>, et pour les cas de régularisation de constructions existantes, les présentes dispositions ne s'appliquent pas.

Le principe commun des dispositifs de stockage à la parcelle pour les zones EP1, EP2, EP3 et EP0 conformément aux prescriptions du SAGE de l'Arc : pour les constructions présentant une augmentation de la surface imperméabilisée supérieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, un dispositif de stockage sur la parcelle sera aménagé sur la base d'un volume de :

- 80 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations d'ensembles et,
- 100 litres par mètre carré de surface imperméabilisée supplémentaire pour les opérations individuelles.

Le rejet dans le réseau pluvial sera limité à 20 l/s/ha de surface imperméabilisée supplémentaire.

- Zones équipée d'ouvrages de dépollution

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1000 m<sup>2</sup> un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Il permettra d'atteindre une efficacité sur l'abattement des Matières en suspension de 70% pour une pluie de 30 mm en une heure.

Dans tous les cas les aménagements devront comporter :

- Un système de collecte des eaux, dont la vidange n'excèdera pas 48 h,
- Un ou plusieurs ouvrages permettant la compensation de l'imperméabilisation de la totalité

- des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière selon le zonage pluviale, Un dispositif d'évacuation des eaux pluviales, soit par infiltration ou épandage sur la parcelle sous condition que la nature du sol puisse absorber le volume rejeté (solution à privilégier – mais interdit sur zone de risque lié à la dissolution du gypse) soit par déversement dans les réseaux publics, talweg ou fossés.

Les dispositifs à mettre en œuvre sont par ordre de préférence décroissante : Pour les constructions ou aménagement ponctuels :

- à l'échelle de la construction : cuve de récupération d'eau de pluie, ou rétention intégrée dans la construction;
- à l'échelle de la parcelle individuelle : puits et tranchées d'infiltration ou drainantes, noues, stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert ou enterrés ;

Pour les opérations d'ensemble :

- au niveau de la voirie et des parties communes :
  1. extensions latérales de la voirie (fossés, noues),
  2. stockage sous voirie (les structures alvéolaires ultra légères ne sont autorisées que si le dispositif est visitable et curable),
- au niveau des lots issus de l'opération d'ensemble :
  3. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis infiltration dans le sol
  4. stockage des eaux dans des bassins à ciel ouvert puis évacuation vers un exutoire de surface
  5. stockage des eaux dans des bassins enterrés puis évacuation vers un exutoire de surface

#### Rejets industriels :

Le traitement des eaux industrielles devra être réalisé sur la parcelle privative suivant les indications des services concernés. Le projet de traitement de ces eaux devra être présenté à la Commune simultanément à la demande d'autorisation de construire.

## **ARTICLE 5- UK - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

## **ARTICLE 6- UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'hors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. Malgré les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.
3. A défaut d'indication, les constructions sont distantes d'au moins 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

## **ARTICLE 7- UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

### **1. Limites séparatives latérales**

- 1.1. Les constructions pourront être édifiées sur les limites séparatives latérales lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade de la construction à implanter en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers.
- 1.2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées sur les limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5,00 m, sans être inférieure à 5,00 m.

### **2. Limites séparatives arrières**

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative arrière la plus rapprochée, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5,00 m, sans être inférieure à 5,00 m.

## **ARTICLE 8- UK - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit pas inférieure à 5,00 m.

## **ARTICLE 9- UK - EMPRISE AU SOL**

### **1. Dans le secteur UKA et le sous-secteur UKAa :**

- 1.1. L'emprise au sol des bâtiments ne peut pas dépasser 50% de la surface de la parcelle.

### **2. Dans le secteur UKP :**

- 2.1. Non réglementée.

## **ARTICLE 10- UK - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dans les secteurs UKA et UKP :**

La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel est limitée à 9,00 m, à l'exception des éléments ponctuels de superstructures, qui pourront être portés au-delà, sous conditions et étude spécifique au niveau du permis de construire.

### **2. Dans le sous-secteur UKAa :**

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Nord-Ouest du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 9,00 m à l'égout et 12,00 m au faîtage.

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Sud-Est du secteur UKAa, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11,00 m à l'égout et 14,00 m au faîtage.

## ARTICLE 11- UK - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect, la propreté et la qualité de la zone n'en soient pas altérés.
- 1.2. Les bâtiments et annexes devront répondre aux exigences sur la partie architecturale, permettant une bonne harmonisation et intégration dans le site, compte tenu de l'objectif de qualité recherché.
- 1.3. 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.
- 1.4. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
- 1.5. Les inscriptions publicitaires devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.

### 2. Terrassements :

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

### 3. Matériaux :

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

### 4. Clôtures :

La réalisation des clôtures n'est pas une obligation. Si, pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité des constructions, des clôtures sont réalisées, elles satisferont aux règles ci-après :

- 4.1. Les clôtures et portails seront de la forme simple. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,00 m,
- 4.2. En bordure des voies, les clôtures seront transparentes ou semi transparentes et devront être implantées en limite ou en dehors de la limite d'emprise.
- 4.3. Les clôtures transparentes ou à écran végétal ne devront comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,60 m.
- 4.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique. Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en bordure des voies classées bruyantes sous réserve d'une intégration satisfaisante au regard de l'environnement urbain et / ou paysager.
- 4.5. S'il existe des servitudes de passage de réseaux en sous-sol, les clôtures devront être compatibles avec ces servitudes, et permettre l'accès à ces ouvrages.

## ARTICLE 12- UK - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

### Disposition particulière à la zone UK, complémentaire :

Pour les établissements type industriel ou artisanal : une aire de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.

**ARTICLE 13- UK - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les espaces verts devront représenter au moins 10% de la surface totale de la parcelle constructible.
2. Pour les terrains situés en bordure de la voie principale Est-Ouest, de la R.D. 96 et de la R.D. 6, il devra être planté le long de la voie concernée une rangée d'arbres de haute tige espacés au maximum de 10 m.
3. Les surfaces libres de toute occupation, marges de recul obligatoire et autres, doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels ainsi que les surfaces affectées au traitement des eaux pluviales (bassin de rétention...)
4. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
5. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti, devront être obligatoirement ceinturées d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.
6. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive en feuillage persistant.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14- UK - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

- Secteur UKA et UKAa : non réglementée. Toutefois, la SP maximum autorisée pour les constructions autorisées à l'alinéa 1.3. de l'article 2-UK est de 100 m<sup>2</sup> par îlot de propriété.
- Secteur UKP : non réglementée.

La définition et la méthode de calcul de la surface de plancher est donnée en annexe du règlement.

## CHAPITRE VIII - ZONE UL

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UL, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « Saint François » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 7 décembre 1990, a pour vocation la réalisation d'un petit pôle d'habitat résidentiel.

La zone UL comporte deux secteurs :

- Secteur **ULA** : dédié à l'accueil d'habitat individuel.
- Secteur **ULB** : dédié à l'accueil d'habitat individuel groupé et d'habitat collectif.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UL - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

1. Les abris à caractère précaire qu'elle qu'en soit la nature et la destination.
2. Les dépôts de matériaux et matériels.
3. L'ouverture de carrières.
4. L'aménagement des terrains en vue de camping ou de stationnement des caravanes.
5. Le stationnement isolé des caravanes, sauf sur le terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur.
6. La construction destinée à l'élevage et l'hébergement des animaux.

#### ARTICLE 2- UL - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

##### 1. Dans le secteur ULA :

- 1.1. Les locaux professionnels à condition :
  - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation de nuisances,
  - b. qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant,
  - c. qu'ils viennent en accompagnement de l'habitation principale.

##### 2. Dans le secteur ULB :

- 2.1. Les locaux professionnels à condition :
  - a. qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une augmentation de nuisances,
  - b. qu'ils soient compatibles avec le milieu environnant.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- UL - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
3. L'entrée des propriétés devra être aménagée par le pétitionnaire de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors de la zone de circulation (retrait du portail de 5 m minimum).

### ARTICLE 4- UL - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### ARTICLE 5- UL - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées.

### ARTICLE 6- UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

#### 1. Dans le secteur ULA :

- 1.1. En bordure des voies dont l'emprise est inférieure à 4,00 mètres, les constructions peuvent être implantées en limite des voies lorsque leur hauteur ne dépasse pas 2,70 mètres par rapport aux voies.
- 1.2. En bordure des voies dont l'emprise est supérieure à 4,00 mètres, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de la limite de la voie.

#### 2. Dans le secteur ULB :

- 2.1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de la limite d'emprise de la voie.

### ARTICLE 7- UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

#### 1. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative :

- 1.1. **En secteur ULA**, lorsque la construction ne dépasse pas 2,50 mètres au niveau des lignes d'égout, 4,00 mètres au faîtage et que la longueur du bâtiment n'est pas supérieure à 10 mètres.
- 1.2. **En secteur ULB**, lorsque la construction ne dépasse pas 7 mètres au niveau des lignes d'égout, 10 mètres au faîtage et que la longueur du bâtiment n'est pas supérieure à 10 mètres.

2. Lorsque les constructions ne sont pas édifiées en limite séparative :

- 2.1. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative la plus rapprochée doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 4 mètres sans être inférieure à 4 mètres.

**ARTICLE 8- UL - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 9- UL - EMPRISE AU SOL**

- **Secteur ULA** : Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,20.
- **Secteur ULB** : Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
  - 0,25 pour les constructions à usage d'habitation.
  - 0,35 pour les hébergements médicalisés.

**ARTICLE 10- UL - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. Dans le secteur ULA :

- 1.1. La hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel, est limitée à 5,50 mètres.

2. Dans le secteur ULB :

- 2.1. La hauteur des constructions mesurée en tout point de l'égout des couvertures par rapport à sa projection sur le terrain naturel, est limitée à 10 mètres.

**ARTICLE 11- UL - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

1. Dispositions générales :

- 1.1. L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect, la propreté et la qualité de la zone ne soient pas altérés.
- 1.2. Les bâtiments et annexes devront répondre aux exigences d'un parti architectural permettant une bonne harmonisation et intégration dans le site, compte tenu de l'objectif de qualité recherché.
- 1.3. Toute réfection de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.
- 1.4. 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 façade, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

2. Terrassements :

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

### 3. Matériaux :

- 3.1. Les matériaux devront être employés dans leur technologie.
- 3.2. L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, ..., est interdit.
- 3.3. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.
- 3.4. Le projet de polychromie sera annexé au dossier de permis de construire.

### 4. Clôtures :

La réalisation des clôtures n'est pas une obligation. Si, pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité des constructions, des clôtures sont réalisées, elles satisferont aux règles ci-après :

- 4.1. Les clôtures et portails seront de la forme simple. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,00 m,
- 4.2. Les clôtures grillagées transparentes ou à écran végétal ne doivent comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne doit pas dépasser 0,60 mètre.
- 4.3. Les parcelles pouvant être soumises à des servitudes de passage des réseaux en sous-sol. En conséquence, les clôtures devront être compatibles avec ces servitudes, et l'accès de ces ouvrages pour l'entretien.

## ARTICLE 12- UL - STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Il doit être prévu au minimum :

#### 2.1. Pour les logements :

- **En secteur ULA** : 1 place par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP dont 50% couverte.
- **En secteur ULB** : 0,5 place par tranche entamée de 33 m<sup>2</sup> de SP dont 30% couverte.

#### 2.2. Pour les locaux professionnels :

- Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

#### 2.3. Pour les hébergements médicalisés :

- 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP d'hébergement, 1 place pour 10 m<sup>2</sup> de salle commune. Ces espaces peuvent toutefois être diminués pour tenir compte des aires aménagées pour le stationnement des taxis et autocars.

**ARTICLE 13- UL - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.
2. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,40. Il n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en aires de jeux ou espaces verts plantés d'arbres de haute tige de façon à présenter une densité d'un arbre de haute tige par are.
4. Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées dans toute la mesure des possibilités techniques.
5. Les clôtures devront être doublées d'une haie vive en feuillage persistant.
6. Un projet de plantations sera annexé au dossier de permis de construire.

**SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- UL - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE IX - ZONE UM

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone UM, qui recouvre le territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. « de Font d'Aurumy » créée par délibération du conseil municipal de la commune de Fuveau en date du 25 juin 1997, a pour vocation la réalisation d'un petit pôle d'habitat résidentiel.

La zone UM comporte trois secteurs :

- Secteur UMA : dédié à l'accueil d'habitat individuel groupé et semi-individuel.
- Secteur UMB : dédié à l'accueil d'habitat individuel.
- Secteur UMN : à vocation de préservation de la nature.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- UM - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

##### 1. Secteurs UMA et UMB :

- 1.1. Toutes les constructions autres que celles destinées à l'habitat ou aux constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et collectifs.
- 1.2. Les abris à caractère précaire quelle qu'en soit leur nature et leur destination.
- 1.3. Les dépôts et décharges de toute nature tel que le dépôt de vieilles ferrailles, matériaux de démolition, etc.
- 1.4. Le stationnement de véhicules hors d'état de circuler.
- 1.5. Le camping et le caravaning.
- 1.6. Le stationnement permanent de caravanes sauf sur terrain d'implantation de la résidence de l'utilisateur où est autorisé le garage d'une caravane.
- 1.7. Les carrières et affouillements du sol et du sous-sol et, plus généralement tous travaux de terrassement de nature à modifier durablement la topographie.
- 1.8. Les constructions de toute nature destinées à l'élevage d'animaux.
- 1.9. Toute activité professionnelle ou commerciale à l'exception des activités libérales.

##### 2. Secteurs UMN :

- 2.1. Toute occupation ou utilisation du sol, à l'exception de celles indiquées à l'article 2 UM.

#### ARTICLE 2- UM - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPÉCIALES

##### 1. En secteur UMN :

- 2.1. Les aménagements légers, tels que : cheminements, parcours de santé, mobilier urbain adapté, éclairage public, à la condition de ne pas porter atteinte à la qualité du couvert végétal et des boisements.
- 2.2. Les infrastructures nécessaires à la desserte des parcelles riveraines, à la circulation des véhicules de protection contre les incendies et autres véhicules d'exploitation forestière destinés au débroussaillage et à l'entretien des bois.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- UM - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.

### **ARTICLE 4- UM - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### **ARTICLE 5- UM - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE 6- UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 3 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

### **ARTICLE 7- UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent obligatoirement être édifiées dans le périmètre d'implantation tel qu'il est représenté dans l'annexe n° 20 du présent règlement.
2. Dans le secteur UMB, il peut être autorisé de construire à la limite séparative de deux parcelles mitoyennes.

3. Dans tous les autres cas, la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment à la limite séparative de la parcelle la plus proche, est au moins égale à la différence d'altitude mesurée entre ces deux points diminués de 3 m, sans être inférieure à 3 m.
4. Dans le cas d'opération d'ensemble, les limites séparatives s'étendent comme les limites du terrain d'assiette de l'opération et les parcelles mitoyennes.

## **ARTICLE 8- UM - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

### **1. Secteur UMA :**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

### **2. Secteurs UMB :**

Non réglementée.

## **ARTICLE 9- UM - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à :

- **dans le secteur UMA** : 40% de la surface de la parcelle,
- **dans le secteur UMB** : 30% de la surface de la parcelle.

## **ARTICLE 10 UM - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Hauteur absolue :**

La hauteur maximum des constructions, mesurée en tout point de l'égout de toiture par rapport au niveau du terrain naturel, est limitée à :

- **en secteur UMA** : 9 m,
- **en secteur UMB** : 7 m.

### **2. Hauteur relative :**

La différence d'altitude mesurée en tout point de l'égout de toiture d'un bâtiment par rapport au niveau de la voie la plus proche, ne peut excéder le double de distance mesurée horizontalement entre l'axe de cette voie et la façade la plus proche de ce bâtiment.

## **ARTICLE 11- UM - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1. Dispositions générales :**

- 1.1. L'aspect extérieur des constructions, des installations et des clôtures ne doit pas porter atteinte au caractère ou à la qualité des lieux avoisinants.

### **2. Aspect des constructions :**

- 2.1. Les bâtiments doivent rappelés tant par leur conception architecturale que par l'aspect physique et la couleur des matériaux utilisés, les constructions traditionnelles de la région.

- 2.2. Les murs séparatifs et les murs aveugles d'un bâtiment, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façade, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
  - 2.3. Les toitures doivent être couvertes de tuiles de terre cuite, rondes ou romanes, de couleur claire (rose ou paille) à l'exclusion de tout autre matériau.
  - 2.4. La pente des toitures ne peut excéder 35%.
  - 2.5. Les couvertures en terrasse ne sont autorisées qu'à condition d'être accessibles de plain pied à partir d'une pièce d'habitation ou si elles constituent un élément de liaison architectural ne représentant qu'une partie de la couverture de la construction.
  - 2.6. Les façades ne doivent pas représenter de continuité supérieure à 30 m. Elles doivent recevoir un enduit lissé ou écrasé clair.
  - 2.7. Les fermetures et menuiseries extérieures doivent être peintes. Aucune polychromie agressive n'est autorisée. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région.
3. Aspect des clôtures :
- 3.1. Les clôtures des parcelles longeant les voies ouvertes à la circulation doivent être composées d'un mur bahut d'une hauteur de 0,50 m surmonté d'un grillage d'une hauteur de 1,20 m. Ce mur doit recevoir un enduit sur toutes les surfaces visibles de la voie.
  - 3.2. Pour intégrer les coffrets abritant les compteurs, il est autorisé une maçonnerie d'accompagnement d'une longueur de 5 m de chaque côté du portail.
  - 3.3. Les clôtures séparant les parcelles doivent être composées d'un simple grillage d'une hauteur maximum de 1,90 m doublé d'une haie d'arbustes.
  - 3.4. Les murs séparatifs sont interdits.

## ARTICLE 12- UM - STATIONNEMENT DES VEHICULES

1. Dispositions générales :
  - 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.
  - 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.
2. Normes de stationnement :

Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Il doit être prévu au minimum :

  - 2.1. **En secteur UMA** : deux places de stationnement par logement dont une place couverte pour 100m<sup>2</sup> de SP Dix emplacements de stationnement à l'usage des visiteurs.
  - 2.2. **En secteur UMB** : deux places de stationnement par tranche entamée de 50 m<sup>2</sup> de SP, une place couverte, un emplacement privatif non clos d'une surface minimum de 5m x 2,25 m aménagé perpendiculairement à la voie.

**ARTICLE 13- UM - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les parties libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts.
2. L'aire de jeux doit être plantée d'arbres de haute tige et recevoir des plantations adaptées à leur usage.
3. Les espaces verts et espaces de jeux doivent être aménagés de manière à les rendre inaccessibles à la circulation automobile et être équipés d'un dispositif d'arrosage.
4. Les emplacements réservés au stationnement des véhicules doivent recevoir un arbre de haute tige pour deux emplacements, à l'exception des places de stationnement à proximité de la ligne de haute tension.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14- UM - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

La surface de plancher autorisée sur la zone UM est de 4 500 m<sup>2</sup>. Elle est répartie de la façon suivante :

- **secteur UMA** : 3 500 m<sup>2</sup>,
- **secteur UMB** : 1 000 m<sup>2</sup>.

## **Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser**

## CHAPITRE I - ZONE AUA1

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :  
La zone AUA1 à vocation d'activités recouvre des terrains déjà occupés par des activités, au rond-point de l'Europe. Bien que ces terrains soient insuffisamment équipés, les voies et réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, permettant ainsi d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées dans l'article 2-AUA1 ci-après.

#### ARTICLE 2- AUA1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sont autorisés :

- 1.1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
- 1.2. Les établissements destinés à abriter des activités artisanales, commerciales, sanitaires, de services ou administratives, à condition que leur desserte et leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures existantes.
- 1.3. L'agrandissement des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP, extension comprise.

2. Sont autorisés, à la condition que soient réalisés les équipements nécessaires à la viabilité des constructions concernées :

- 2.1. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales, réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble : zones d'aménagement concerté, lotissements ou permis groupés.
- 2.2. Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
  - à une utilisation de chauffage ou de climatisation ;
  - à une activité ayant un caractère de service aux usagers de véhicules ;
  - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.
- 2.3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à condition :

- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances.
- 2.4. La création de locaux à usage d'habitation s'ils correspondent à la nécessité d'une présence permanente dans l'établissement.
- 2.5. Les dépôts et installations de stockage à condition qu'ils soient directement liés aux nécessités de fonctionnement d'une activité autorisée et implantés sur le même terrain que ladite activité.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- AUA1 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Tout accès sur les routes départementales devra obtenir l'accord du gestionnaire de la voie.

### **ARTICLE 4- AUA1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

### **ARTICLE 5- AUA1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

### **ARTICLE 6- AUA1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 30 mètres par rapport à l'axe de la R.D. 96 au Nord du rond-point de l'Europe.
2. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
3. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7- AUA1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance (L) comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude (da) entre ces deux points diminués de 4,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres, (soit  $L > da - 4 \text{ m}$  et  $L > 4 \text{ m}$ ),
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux constructeurs présentant un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe-feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition qu'elle n'engendre pas un développé de façade plan et continu supérieur à 60 mètres et que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

#### **ARTICLE 8- AUA1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.  
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas règlementée

#### **ARTICLE 9- AUA1 - EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à 0,30.

#### **ARTICLE 10- AUA1 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.  
Toutefois pour les bâtiments de grand gabarit, d'une SP supérieure à 3 000 m<sup>2</sup> et pour tenir compte de la déclivité du terrain d'emprise, cette hauteur n'est alors exigée qu'au niveau de la façade de moindre hauteur.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2 mètres. Dans cette hauteur doivent être englobés les éléments de toiture éventuels et les superstructures techniques. Toutefois, une tolérance de 1 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

#### **ARTICLE 11- AUA1 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

##### 1 -Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.

- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

## 2 - Dispositions particulières :

### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

### 2.2. Les façades

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulées, soit placées verticalement.

### 2.3. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### 2.4. Les ouvertures

Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

### 2.5. Traitement des rez-de-chaussée

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice précisant le projet architectural précisera le traitement des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

### 2.6. Les locaux commerciaux

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de

type ajouré.

## 2.7. Les toitures

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

## 2.8. Superstructures et édifices techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.9. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface, tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc., est interdit.

## 2.10. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites urbains.

## 2.11. Clôtures et portails

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures

et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.12. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12- AUA1 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

Disposition particulière à la zone AUA1, complémentaire :

Sauf impossibilité technique dûment justifiée, les plans de masse des installations seront étudiés de manière à disposer les aires de stationnement supérieures à 2 500 m<sup>2</sup> sur la façade opposée à celle donnant sur la voie ou l'espace public principal.

**Construction à usage de restaurant** : 3 places de stationnement par tranche entamée de 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

## ARTICLE 13- AUA1 -ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

### 1. Espaces libres et espaces verts à aménager

- 1.1. Les espaces verts et espaces libres devront être aménagés suivant des dispositions qui les rendent inaccessibles aux véhicules automobiles, sauf aux véhicules d'urgence et d'entretien.
- 1.2. Les espaces verts, qui ne pourront être inférieurs à 10% de la surface du terrain, devront être traités de manière à ce que la végétation soit structurante, au même titre que l'architecture, et non simplement décorative. Lorsque la végétalisation est pratiquée sous forme de massifs, ces derniers devront avoir une superficie minimum de 20 mètres carrés et une largeur minimum de 2,00 mètres.
- 1.3. Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUA1 -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé

## CHAPITRE II - ZONE AUB1

### Extrait du rapport de présentation : Rappel

La zone AUB 1 est une zone insuffisamment équipée, à vocation d'accueil d'activités économiques mixtes dans le prolongement Ouest de la Z.A.C. « de Saint Charles ». Son urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements nécessaires à la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une opération d'ensemble.

La zone AUB1 comporte trois secteurs :

**Secteur AUB1a** : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités industrielles et logistiques ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises d'activités économiques,

**Secteur AUB1b** : dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises ».

**Secteur AUB1c** : secteur, dédié préférentiellement à l'accueil d'activités économiques tertiaires, commerciales et artisanales et faisant l'objet d'orientations d'aménagement particulières dont toute occupation du sol devra se réaliser en compatibilité avec celles-ci.

Ce secteur AUB1c est également concerné par deux polygones d'implantation du bâti, figurant sur le document graphique réglementaire avec qui tout bâtiment devrait y être conforme.

Le secteur AUB1c est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP quartier de Saint Charles).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2 - AUB1 -.

#### ARTICLE 2- AUB1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sont autorisés :

1.1. En tous secteurs :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou un service collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.

2. Sont autorisés, sous réserve d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble dont la superficie minimale est fixée à 3 hectares, et de la réalisation des équipements nécessaires à l'accès, la desserte et la viabilité des terrains concernés :

2.1. En tous secteurs

- Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés à une installation de chauffage ou de climatisation ou à une installation technique nécessaire au fonctionnement de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou d'une construction autorisée.
- Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer un service public ou collectif aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles correspondent à la nécessité d'une présente permanente (sécurité, maintenance, gardiennage, ...) dans l'établissement autorisé concerné, dans la limite d'un logement de 100 m<sup>2</sup> de SP maximum par exploitation.
- Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à la condition qu'ils répondent aux exigences des normes et réglementations en vigueur à la date de leur réalisation.

#### 2.2. En secteur AUB1a :

- Les constructions et installations d'activités industrielles et logistiques, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.
- Les constructions et installations d'activités tertiaires et de services connexes à l'activité industrielle ou logistique, ainsi que les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

#### 2.3. En secteur AUB1b :

- Les constructions et installations d'activités tertiaires, commerciales et artisanales implantées sous forme de « villas d'entreprises » et les installations techniques nécessaires au fonctionnement et à la sécurité des entreprises.

#### 2.4. En secteur AUB1c

- Les constructions et installations d'activités tertiaires, commerciales et artisanales à condition de respecter les orientations d'aménagement spécifiques à ce secteur et de s'inscrire dans les polygones d'implantation du bâti figurants sur le document graphique règlementaire. Toute construction en volume est interdite hors de ces polygones d'implantation.

De plus, en secteur AUB1c, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- AUB1 - ACCES ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.
2. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés en fonction de l'importance de la circulation générale et de l'importance du trafic accédant, de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale.
3. Les accès directs sur la R.D. 6 sont interdits.
4. Les entrées des parcelles devront être implantées avec un retrait suffisant par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin de stationner en dehors de la voie publique.

## **ARTICLE 4- AUB1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone AUB1, complémentaires :

### **Eau d'arrosage :**

L'alimentation en eau d'arrosage sera préférentiellement réalisée à partir d'un réseau d'eau «brute» ou par pompage dans des bassins de stockage des eaux pluviales ; ces derniers devront être conçus de manière à ce que l'eau utilisée à des fins d'arrosage ne puisse provoquer aucune pollution des eaux de surface et de la nappe phréatique. L'alimentation en eau d'arrosage par forage est interdite.

## **ARTICLE 5- AUB1 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé

## **ARTICLE 6- AUB1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi qu'en dehors des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. Nonobstant les dispositions du paragraphe 1 ci-dessus, les postes de détente, de transformation, de communication, peuvent être implantés dans les marges de reculement, sauf dans les rayons de courbures des voies, sous réserve de ne pas gêner la visibilité et d'être implantés sur la limite divisoire.
3. A défaut d'indication particulière portée au document graphique du P.L.U., les constructions sont distantes, par rapport à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer :
  - 3.1. d'au moins cinq mètres en secteur AUB1a ;
  - 3.2. d'au moins deux mètres en secteur AUB1b ;

## **ARTICLE 7- AUB1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions doivent être implantées en respectant une marge de recul, telle que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points diminués de 5,00 mètres, sans pouvoir être inférieure à 5,00 mètres, sauf lorsque la limite séparative considérée est disposée entre une parcelle privative et un espace collectif (voie, chemin, espace vert, stationnement). Dans ce dernier cas, les constructions pourront être implantées en limite séparative avec l'espace collectif considéré.
2. Toutefois, l'implantation des constructions pourra être réalisée en limite séparative lorsque deux ou plusieurs constructeurs présentent un projet commun ou lorsque la façade en mitoyenneté de la construction implantée en limite séparative est réalisée de façon à présenter un degré coupe- feu conforme aux dispositions réglementaires applicables à l'établissement considéré du point de vue de l'isolement vis à vis des tiers. En outre cette disposition ne peut être mise en œuvre qu'à la condition que la cohérence volumétrique et architecturale entre les constructions soit assurée.

## **ARTICLE 8- AUB1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance mesurée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ne soit pas inférieure à 5,00 m.

## ARTICLE 9- AUB1 - EMPRISE AU SOL

1. Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
  - Secteur AUB1a : 0,50.
  - Secteur AUB1b : 0,20.
  - Secteur AUB1c : 0,22.
2. Pour toute opération d'ensemble, les dispositions ci-dessus édictées s'appliquent au terrain d'assiette de l'ensemble de l'opération.
3. Le coefficient d'emprise au sol (CES) n'est pas réglementée pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10- AUB1 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur AUB1a :
  - 1.1. La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote 237.00 N.G.F.
  - 1.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 -AUB1.
2. En secteur AUB1b :
  - 2.1. La hauteur des constructions mesurées en tout point de l'égout des toitures par rapport à sa projection sur le terrain naturel ne pourra excéder 8 mètres.
  - 2.2. Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1 ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions de l'article 11 -AUB1.
3. En secteur AUB1c :

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Ouest du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder 11 mètres 50 en tout point de la construction calculée à partir du terrain naturel dans la limite maximale de la cote 236,50 NGF

Dans le polygone d'implantation sis sur la partie Est du secteur AUB1c, la hauteur des constructions ne pourra excéder, en tout point de la construction 8 mètres.

## ARTICLE 11- AUB1 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Dispositions générales :
  - 1.1. L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect, la propreté et la qualité de la zone n'en soient pas altérés.
  - 1.2. Les bâtiments et annexes devront répondre aux exigences sur la partie architecturale, permettant une bonne harmonisation et intégration dans le site, compte tenu de l'objectif de qualité recherché.
  - 1.3. 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.

- 1.4. Le traitement des différentes faces sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt des différents réseaux de circulation.
  - 1.5. Les inscriptions publicitaires devront s'intégrer dans l'architecture des bâtiments.
2. Terrassements :
- 2.1. Les travaux de terrassements nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire.
  - 2.2. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
3. Matériaux :
- 3.1. Les matériaux devront être employés dans leur technologie. Les imitations de matériaux telles que : faux pans de bois, fausses briques ainsi que l'emploi extérieur à nu des matériaux fabriqués en vu d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, sont interdits.
  - 3.2. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnelles utilisées dans la région. Le projet de polychromie sera annexé au dossier de permis de construire.
4. Constructions en superstructure au dessus de la couverture des bâtiments  
A l'exclusion des souches de cheminées ou de ventilation, des antennes et relais de télétransmission, des garde-corps et des murs coupe feu, ces constructions, doivent :
- être placées en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment ;
  - ne pas concerner plus de 5% de la superficie totale de la toiture.
5. Clôtures :
- La réalisation des clôtures n'est pas une obligation. Si, pour des raisons de fonctionnement ou de sécurité des constructions, des clôtures sont réalisées, elles satisferont aux règles ci-après :
- 5.1. Les clôtures et portails seront de la forme simple. Leur hauteur visible ne devra pas dépasser 2,00 m,
  - 5.2. En bordure des voies, les clôtures seront transparentes ou semi transparentes et devront être implantées en limite ou en dehors de la limite d'emprise.
  - 5.3. Les clôtures transparentes ou à écran végétal ne devront comporter aucune autre partie maçonnée que le soubassement dont la hauteur visible ne devra pas dépasser 0,60 m.
  - 5.4. Les clôtures pleines ou semi transparentes devront être construites en un matériau unique.

## ARTICLE 12- AUB1 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

### 1. Dispositions générales :

- 1.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet.
- 1.2. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme.

### 2. Normes de stationnement :

#### Calcul des normes :

Lorsque le calcul du nombre de places de stationnement comporte une décimale, on arrondit systématiquement au chiffre supérieur.

Il doit être prévu au minimum :

- 2.1. Pour les logements de fonction :
  - Une place de stationnement par tranche entamée de 66 m<sup>2</sup> de SP doit être aménagée sur la parcelle.
- 2.2. Pour les constructions à usage de bureau :
  - Une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de la construction.

- 2.3. Pour les établissements type industriel ou artisanal :
- Une aire de stationnement d'une surface minimum de 30 m<sup>2</sup> desserte comprise par 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.
- 2.4. Pour les constructions à usage d'activités d'entrepôts :
- 1 place véhicule léger par tranche entamée de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher d'entrepôt et 1 place par tranche entamée de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher de bureaux qui leur sont directement liés.
  - 1 place poids lourd par tranche entamée de 1 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- 2.5. Pour les établissements commerciaux :
- 1 place pour la première tranche entamée de 200 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction,
  - 1 place par 25 m<sup>2</sup> pour la tranche entamée de 200 à 500 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction,
  - 6 places pour 100 m<sup>2</sup> dans la tranche entamée supérieure à 500 m<sup>2</sup> de la surface de plancher de la construction.
- 2.6. Pour les activités de restauration :
- Une place par tranche entamée de 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle de restauration.
- 2.7. Pour les constructions à usage de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :
- Les aires de stationnement liées à ces équipements sont assujetties aux dispositions réglementaires définies à l'article 12 AUB1 point 2.3. Toutefois, et sur présentation d'une étude détaillée permettant d'apprécier le fonctionnement de l'équipement concerné, il pourra être envisagé l'application d'autres dispositions plus adaptées au projet en cause.

### **ARTICLE 13- AUB1 -ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à 0,10 pour le secteur AUB1a et à 0,20 pour le secteur AUB1b et AUB1c
2. En façade de la R.D. 6 :
  - Le talus devra être modelé et végétalisé.
  - La frange Nord de la zone non-aedificandi devra, sur une profondeur minimale de 3 mètres, être végétalisée et plantée (arbres isolés et/ou tiges basses en bosquets).
3. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal ou des plantations, notamment les abords immédiats des locaux des services administratifs, sociaux et des logements de fonction éventuels
4. En sus des espaces verts définis au paragraphe 1, les aires de stationnement pour voitures légères seront plantées d'arbres à raison d'un arbre pour 4 places de stationnement.
5. Les installations techniques implantées à l'extérieur des bâtiments, et dont le fonctionnement interdit l'habillage, ainsi que tout dépôt de matériau ou matériel non bâti devront être obligatoirement ceinturés d'une haie d'arbustes à feuillage persistant de hauteur de 2,00 m.
6. Des rangées d'arbres de haute tige sous forme de haies devront être plantées en limites séparatives des parcelles situées en façade de la R.D.6.
7. Dans le secteur AUB1c : sont identifiés les éléments végétaux à préserver dans les orientations d'aménagement particulières à ce secteur.

**SECTION III - POSSIBILITÉS D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUB1 -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE III - ZONE AUF2

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

La zone AUF2 recouvre les terrains nécessaires pour organiser un pôle d'échanges autour de la gare. Cette zone recouvre des terrains qui ont vocation à être urbanisés. Cependant, les conditions actuelles d'accès et de desserte par les voies de circulation périphériques ne sont pas suffisantes pour permettre d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUF2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

A l'exception de celles mentionnées à l'article 2AUF2, Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation de la zone qui ne pourra être effectuée que par voie de modification ou de révision du P.L.U.

#### ARTICLE 2- AUF2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Sont autorisés les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
2. Sont autorisés les travaux confortatifs des constructions existantes.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3- AUF2 - ACCES ET VOIRIE

Sans objet

#### ARTICLE 4- AUF2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet

## **ARTICLE 5- AUF2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet

## **ARTICLE 6- AUF2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.

## **ARTICLE 7- AUF2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 8 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes. Dans ce cas, les constructions sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.

## **ARTICLE 8- AUF2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres. Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas règlementée.

## **ARTICLE 9- AUF2 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE 10- AUF2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 11- AUF2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet

## **ARTICLE 12- AUF2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

## **ARTICLE 13- AUF2 - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUF2 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## CHAPITRE IV - ZONE AUH1

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du P.O.S. situées en périphérie des zones urbaines du village, voués à une urbanisation future à dominante de constructions à usage d'habitation.

Bien que ces terrains soient insuffisamment équipés, les voies et réseaux périphériques ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, permettant ainsi d'en définir les conditions d'aménagement et d'équipement.

La zone AUH à vocation d'habitat comporte six secteurs :

- le secteur AUH1a un peu excentré, à l'Est de l'autoroute A52 au rond-point de l'Europe ainsi qu'au « hameau de Brogillum
- le secteur AUH1b entre une zone pavillonnaire et un secteur boisé
- le secteur AUH1c en contact direct avec la zone urbaine UC2
- le secteur AUH1d en prolongement d'un secteur d'équipements scolaires
- le secteur AUH1g recouvrant les anciens « communs » au Sud du château aménagés en résidences d'habitation
- le secteur AUH1e au Sud-Ouest de la RD96 au rond point de l'Europe

Les secteurs AUH1a sont en partie concernés par des orientations d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP quartier des Rajols et OAP quartier du cimetière).

Le secteur AUH1d est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP quartier de l'Ouvière).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUH1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol, à l'exception de celles visés à l'article 2- AUH1.

#### ARTICLE 2- AUH1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
2. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
3. Hors secteur AUH1g, l'agrandissement des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise.
4. Sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés :
  - 4.1 Les opérations de construction à usage d'habitat, d'équipements et de services.
  - 4.2 Les dépôts d'hydrocarbures, s'ils sont liés :
    - à une utilisation de chauffage ou de climatisation d'une construction autorisée ;
    - aux besoins techniques impératifs d'une activité autorisée.

4.3 Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une activité autorisée sur le même fond de propriété et
- qu'elles soient indispensables au fonctionnement de l'établissement ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

5. Pour les constructions d'habitation existantes visées à l'alinéa 3 de l'article 2-AUH1, les piscines non couvertes et leurs annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes devront être implantées à une distance maximale de 4 m du plan d'eau de la piscine, et d'une surface de plancher n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.
6. Les abris de jardin à condition d'être limités à une implantation par terrain constructible, de ne pas excéder une hauteur de 2,5 mètres et une surface de plancher de 12 m<sup>2</sup> et d'être implantés à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.
7. Les constructions à usage d'activités commerciales ou artisanales à condition de ne pas excéder une surface de plancher de 300 m<sup>2</sup>.
8. Un garage, à condition que sa hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage, que son emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et d'être adossé à la construction existante sauf en cas d'impossibilité technique dûment démontrée

De plus, en secteur AUH1a et AUH1d, les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- AUH1 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible ou opération d'ensemble il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens, sauf pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif; et les établissements recevant du public. Toutefois lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble desservie de manière satisfaisante et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée, il peut être admis deux plusieurs accès.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Sur les sections de voies primaires correspondant aux R.D. 46, R.D. 46b, R.D. 57a, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale, si cette possibilité n'existe pas, il ne sera autorisé qu'un seul accès à double sens.

**ARTICLE 4- AUH1 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

**ARTICLE 5- AUH1 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

**ARTICLE 6- AUH1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer, à l'exception des chemins piétonniers.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :
  - pour les piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
  - pour les voies publiques-internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

**ARTICLE 7- AUH1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. Sauf création de la servitude prévue à l'article L. 471-1 du code de l'urbanisme (« cours communes »), les constructions à édifier sont implantées à une distance d'au moins 4 mètres des limites séparatives.
2. Toutefois, dans les cas énoncés ci-après, les constructions peuvent être édifiées en dehors des délimitations ci-dessus définies :
  - 2.1. lorsque le règlement d'un lotissement existant prévoit une distance inférieure par rapport aux limites séparatives des lots ;
  - 2.2. lorsqu'il s'agit de s'adosser à une construction existante sur la limite séparative, en s'inscrivant à l'intérieur des limites du contour de ladite construction, tout en respectant les conditions de hauteur régies par l'article 10 –AUH1 ;
  - 2.3. lorsque la construction est édifiée en limite séparative et que la longueur du bâtiment sur la limite mitoyenne concernée n'est pas supérieure à 12 mètres.
  - 2.4. Lorsque les constructions sont édifiées dans le cadre d'une opération d'ensemble conçue de manière satisfaisante au regard de son insertion dans l'environnement urbain et paysager.

## ARTICLE 8- AUH1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.  
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas règlementée

## ARTICLE 9- AUH1 - EMPRISE AU SOL

- 1 Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :
  - 0,15. en secteurs AUH1a, AUH1b et AUH1e et 0,20 pour les opérations de logements sociaux en AUH1a
  - 0,20 en secteur AUH1c
  - 0,30 en secteur AUH1d et 0,40 pour les opérations de logements sociaux
  - 0,15. en secteur AUH1b
  - 0,30 en secteur AUH1g
- 2 Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Nota : dépassement du CES.

Le PLU comporte des secteurs délimités au plan de zonage PLU, à l'intérieur desquels la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements locatifs sociaux, en nombre, au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficie d'une majoration du volume constructible, par majoration du CES, qui ne peut excéder 10 %, et dans le respect des autres règles. Cette règle ne s'applique pas au secteur AUH1d où le CES pour les opérations de logements sociaux est fixé à 0,40

## ARTICLE 10- AUH1 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

- 1 La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres.  
Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.  
En secteur AUH1e, en bordure de la RD 96 est instaurée une servitude « non altius tollendi » où la hauteur maximale est fixée à 3,5m
- 2 La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édicules techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

## ARTICLE 11- AUH1 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 1 -Dispositions générales :

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

### 2 -Dispositions particulières :

#### 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

#### 2.2. Les façades

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

#### 2.3. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

#### 2.4. Traitement des rez-de-chaussée

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice précisant le projet architectural précisera le traitement des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

#### 2.5. Les locaux commerciaux

Les devantures de commerces ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage, ou de l'entresol, ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée. Les devantures ne doivent pas englober de fenêtre d'appartement ou de porte d'immeuble.

Lorsque la fermeture de la devanture est réalisée sous forme d'un rideau, celui-ci est de type ajouré.

#### 2.6. Les toitures

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

Les souches de cheminée doivent présenter un couronnement.

## 2.7. Superstructures et édicules techniques

Ces constructions doivent dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.8. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface : ils devront respecter la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc., est interdit.

## 2.9. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

## 2.10. Clôtures et portails

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 m au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les boîtes à lettres et les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 3

mètres de chaque côté.

Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.11. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## ARTICLE 12- AUH1 -STATIONNEMENT DES VEHICULES

Se reporter aux dispositions générales (article 29 du Titre I du règlement)

Disposition particulière à la zone AUH1, complémentaire :

Pour tous types de construction, à l'exception des constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que des opérations dont la SP est inférieure à 300 mètres carrés, 2/3 des places de stationnement seront aménagées en sous sol ou incorporées à la construction.

**Construction à usage de restaurant** 1,5 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

## ARTICLE 13- AUH1 -ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- 1 Les espaces libres de toutes constructions doivent être traités et plantés.
  - Lors de toute demande de permis de construire portant sur une construction, la présence d'un arbre, soit existant maintenu soit à planter, d'essence adaptée à la nature du sol, dont la taille ne peut être inférieure à deux mètres, est exigée par tranche entière de 200 m<sup>2</sup> de terrain constructible.
- 2 Le coefficient d'espace vert (CEV) doit être au moins égal à :
  - 0,40 en secteur AUH1a, AUH1b, AUH1c, AUH1e
  - 0,30 en secteur AUH1d et AUH1g
- 3 Le CEV n'est pas réglementé pour les constructions à usage de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- 4 Les espaces verts collectifs doivent couvrir au moins 10% de la superficie du terrain pour toute opération de construction à usage :
  - de logements, lorsque l'opération est supérieure à 500 m<sup>2</sup> de SP;
  - d'activité hôtelière ou para-hôtelière.
- 5 Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé par la plantation d'arbres d'essences adaptées à la nature du sol.
- 6 Les parcs de stationnement d'une superficie égale ou supérieure à 500 m<sup>2</sup> doivent être plantés à raison d'un arbre au minimum pour 4 emplacements de stationnement, ou par un bouquet d'arbres de haute tiges représentant la quantité équivalente de sujets résultant du nombre de places de stationnement.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUH1 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé

## CHAPITRE V - ZONE AUH2

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :  
 Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NB situées de part et d'autre de l'axe de développement urbain inscrit dans le PADD autour des infrastructures d'équipements viaires et d'assainissement et alimentation en eau potable.  
 Zone d'urbanisation future à vocation principale d'habitat insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre. Située pour l'essentiel en prolongement de la zone urbaine UC2 (CES = 0,20 et CEV = 0,40) la vocation et les formes urbaines de cette zone sont proches de cette dernière le CES et le CEV prévus dans cette zone se situeront respectivement de 0,20 et 0,40 variant selon les contraintes paysagères, topographiques et de desserte des terrains et sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

La zone AUH2 est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP hameau de La Barque).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUH2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées dans l'article 2- AUH2 ci-après.

#### ARTICLE 2- AUH2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public.
2. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
3. L'agrandissement des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise.
4. Pour les constructions d'habitation existantes visées aux alinéas 2 et 3 du présent article :
  - Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes de la piscine devront être implantées à une distance maximale de 4 m de son plan d'eau, et d'une surface de plancher cumulée n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.
  - Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, sa surface de plancher n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.  
 Quand il y a plusieurs logements sur un même terrain, le nombre de piscines et pool house est limité à deux ainsi que le nombre d'abris de jardin.
  - Un garage à condition que sa hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage, que son emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup> et d'être attenant à la construction existante sauf en cas d'impossibilité technique dument démontrée.

De plus, en zone AUH2 concernée, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- AUH2 - ACCES ET VOIRIE

Pour chaque terrain, il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.

Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 et à la RD6 sont interdits.

### ARTICLE 4- AUH2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) modifiées dans cette troisième modification du PLU avec une disposition particulière à la zone AUH2, complémentaire :

#### Eau :

Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

#### Eaux usées :

- pour les extensions mentionnées à l'article 2 – AUH2, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U. En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

### ARTICLE 5- AUH2 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementées , à l'exception des terrains situés à l'intérieur des zones d'assainissement autonome autorisé définies en annexe du règlement du P.L.U., et non raccordable à l'égout, afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

### ARTICLE 6- AUH2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 8 mètres de l'axe et 4 mètres des limites d'emprise des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
3. Toutefois les distances prévues à l'alinéa précédent peuvent être réduites :

- pour les piscines, sans que la distance au plan d'eau puisse être inférieure à 1 m des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer,
  - pour les voies publiques internes à une opération d'ensemble (lotissement, permis groupé,...), sans cependant que la distance à l'axe de la voie ne puisse être inférieure à 5 mètres ;
  - lorsque la configuration des lieux (topographie, végétation existante,...) et/ou les constructions existantes imposent de construire à l'alignement pour des motifs d'intégration au site naturel ou urbain.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
  5. Les constructions à édifier sont implantées à 35 mètres par rapport au bord de la voie ferrée la plus proche.

#### **ARTICLE 7- AUH2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance (L) comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (da) entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq da/2$  et  $L > 4$  m)
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

#### **ARTICLE 8- AUH2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.  
Pour les piscines et terrasses, la distance n'est pas réglementée

#### **ARTICLE 9- AUH2 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementée

#### **ARTICLE 10- AUH2 -HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11- AUH2 -ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS****1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

**2 - Dispositions particulières :****2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :**

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

**2.2. Les façades**

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placés verticalement.

**2.3. Murs pignons et retours de façade**

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

**2.4. Les ouvertures**

Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

**2.5. Traitement des rez-de-chaussée**

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice précisant le projet architectural précisera le traitement des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

**2.6. Les toitures**

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

Les souches de cheminée doivent présenter un couronnement.

## 2.7. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur **h** définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.8. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teintés dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface et devront respecter la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc., est interdit.

## 2.9. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

## 2.10. Clôtures et portails

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

### Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

2.11. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

**ARTICLE 12- AUH2 -STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet

**ARTICLE 13- AUH2 -ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUH2 -POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet

## CHAPITRE VI - ZONE AUL2

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone correspond à des terrains recouvrant essentiellement d'anciennes zones NA du P.O.S., voués à une urbanisation future à dominante d'activités de loisirs, de restauration et d'hébergement touristique, avec une densité de construction limitée **en CES** à 0,10 environ pour respecter le caractère rural des sites concernés.

Zone d'urbanisation future insuffisamment équipée et dans laquelle la commune souhaite maîtriser le développement urbain et les conditions de sa mise en œuvre.

Les capacités constructives (très limitées) sont suffisamment précises pour que l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur soit possible par une modification simple du P.L.U.

La zone AUL2 est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP hameau de La Barque).

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1- AUL2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Toute occupation et utilisation du sol autre que celles visées dans l'article 2-AUL2 ci-après.

#### ARTICLE 2- AUL2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif d'infrastructure, à condition d'être justifiés par la nécessité d'équiper la zone, ou d'assurer le service public
2. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
3. L'agrandissement des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise.

De plus, en zone AUL2 concernée, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

### SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3- AUL2 - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Les accès directs sur les routes départementales sont interdits. Hors les emplacements réservés portés au document graphique du règlement, aucun accès nouveau ne sera autorisé sur la R.D. 96 et la R.D. 46.

#### **ARTICLE 4- AUL2 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement) modifiées dans cette troisième modification du PLU avec une disposition particulière à la zone AUL2, complémentaire :

##### **Eau :**

Pour les constructions existantes et déjà alimentées en eau potable par captage privé dont le Canal de Provence ainsi que pour leurs extensions, ce mode d'alimentation en eau est toléré, dans le respect de la réglementation en vigueur, en l'absence de réseau public et dans l'attente de sa réalisation. Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

##### **Faux usées**

pour les extensions mentionnées à l'article 2 – AUL2, en l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U.

En outre, ces dispositifs seront conçus de manière à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra être directement raccordée au réseau public de collecte dans un délai de deux ans à compter de sa mise en service.

#### **ARTICLE 5- AUL2 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementées.

#### **ARTICLE 6- AUL2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 4 mètres de des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.

#### **ARTICLE 7- AUL2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX**

---

**LIMITES SEPARATIVES**

1. La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq da/2$  et  $L > 4$  m).
2. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes.

**ARTICLE 8- AUL2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

La distance (L) mesurée horizontalement entre tout point de deux constructions non contiguës, implantées à l'intérieur d'une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres.

**ARTICLE 9- AUL2 - EMPRISE AU SOL**

Sans objet

**ARTICLE 10- AUL2 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues **H** et **h** sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres. Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11- AUL2 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**
**1 - Dispositions générales :**

- 1.1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 urbaines.
- 1.2. Les modifications de façades et de couvertures des constructions existantes, ou leur remise en état, respectent l'intégrité architecturale, les matériaux et les éléments décoratifs maçonnés de l'immeuble ; chaque fois que cela est possible, elles sont l'occasion de la remise en état ou du rétablissement des éléments intéressants.

**2 - Dispositions particulières :**

- 2.1. Espaces non bâtis contigus à l'espace public :

Les parties de propriétés concernées sont traitées en harmonie avec les espaces publics contigus.

**2.2. Les façades**

Les façades seront de forme simple. Les retraits supérieurs sur voie ou espace public ne sont autorisés que pour le dernier niveau d'une construction. Leur profondeur par rapport à la façade d'un bâtiment devra être comprise entre 2,00 mètres et 4,00 mètres.

Quel que soit l'aménagement du dernier niveau, le traitement de la toiture doit toujours être conforme aux prescriptions du paragraphe 2.7 suivant.

Les canalisations d'évacuation des eaux pluviales devront être soit dissimulés, soit placées verticalement.

### 2.3. Murs pignons et retours de façade

Les murs pignons et retours de façade sont traités en harmonie avec les autres façades.

### 2.4. Les ouvertures

Les baies devront être obturées de préférence par des persiennes développantes. Elles seront à lames rases pour la partie d'habitation, pleines sans barre ni écharpe pour les annexes.

En cas d'impossibilité dûment démontrée d'installation de persiennes développantes, les volets roulants doivent :

- soit être intégrés au linteau intérieur,
- soit être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

### 2.5. Traitement des rez-de-chaussée

Conformément aux dispositions de l'article R.431-8 du CU, la notice précisant le projet architectural précisera le traitement des vitrines et enseignes des locaux d'activités professionnelles et/ou commerciales.

### 2.6. Les toitures

Les toitures sont simples, évitant tout décrochement inutile, généralement à deux pentes opposées, et recouvertes de tuiles.

Les toitures terrasses sont autorisées dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine de qualité.

Les souches de cheminée doivent présenter un couronnement.

### 2.7. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur  $h$  définie à l'article 10 paragraphe 2 ci-avant et :

- soit être intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse être placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

### 2.8. Matériaux - Coloration

Les enduits extérieurs seront teints dans la masse par l'utilisation de sables naturels locaux ou recevront un badigeon de couleur, le blanc étant interdit en grande surface, et devront respecter la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement.

Les menuiseries extérieures, les éléments métalliques seront peints en harmonie avec le ton des enduits tout en respectant la gamme des couleurs définies dans la palette annexée au présent règlement. L'emploi du vernis est interdit sauf pour les portes d'entrée des habitations.

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que

carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, etc., est interdit.

## 2.9. Éléments techniques

Afin de préserver le caractère architectural des sites urbains :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

## 2.10. Clôtures et portails

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les clôtures réalisées sous la forme d'un mur plein ne sont autorisées qu'en accompagnement de la maçonnerie du portail ou entrée, pour intégrer les coffrets de comptage des réseaux sur une longueur maximale de 1 mètre de chaque côté.

### Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## 2.11. Dépôts de matériaux

Tout dépôt de matériaux, équipements, fournitures ou marchandises devra être situé dans des bâtiments couverts qui devront être composés en harmonie avec la construction principale tant au plan du volume que du traitement extérieur.

## **ARTICLE 12- AUL2 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

## **ARTICLE 13- AUL2 - ESPACES BOISES EXISTANTS -ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14- AUL2 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

## **Titre IV - Dispositions applicables à la zone agricole**

## CHAPITRE I - ZONE A

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement
- Extrait du rapport de présentation :

Zone faisant l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols.

Elle comprend un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées Aa.

La zone A est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP hameau de La Barque).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toutes les constructions, à l'exception, de celles visées à l'article 2-A,
2. Les parcs d'attractions, les dépôts de matériaux et de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes,
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-47 du Code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-41,
4. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage autres que les campings et les caravanings dits « à la ferme »,
5. Les installations classées et les dépôts qui ne sont pas liés à l'exploitation agricole notamment les containers à l'exception de ceux qui présentant une bonne intégration du point de vue paysager,
6. L'extraction de terre végétale,
7. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles.

#### ARTICLE 2- A - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Seules peuvent être autorisées les occupations et les utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

1. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation ou d'un groupement d'exploitations agricoles (voir critères en annexe) :
  - Les bâtiments techniques
  - Les constructions à usage d'habitation dont logements de fonction, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise, ainsi que les installations et constructions annexes suivantes :
  - Les activités destinées à l'accueil touristique, complémentaires à l'activité de

l'exploitation agricole, à la condition qu'elles soient aménagées dans des constructions existantes et sous réserve que les constructions ne soient plus utiles pour le bon fonctionnement technico-économique de l'exploitation agricole concernée.

Dans tous les cas les constructions d'habitation et techniques doivent être réalisées dans un volume unique, soit au moment de la création, soit en continuité des constructions pré-existantes ayant une existence légale. Si pour des raisons d'impossibilité technique ou juridiques dûment démontrées, l'implantation en continuité n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent par rapport aux autres constructions du siège d'exploitation.

Les affouillements et exhaussements du sol, doivent être liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.

2. Pour chaque habitation existante :

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être limitées à une implantation par terrain constructible et d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation. Les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.

Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, son emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup> et d'être implanté à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation.

Un garage à condition que sa hauteur n'excède pas 4 mètres, dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 40 m<sup>2</sup>, des aménagements ni clos ni couverts (terrasses et escaliers) attenants à l'habitation existante.

3. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où ils ont un caractère agricole, ou dans le cas des déchetteries s'il s'agit de constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

4. Les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ayant fait l'objet d'une réservation aux plans ou nécessités par le bon fonctionnement de la commune.

5. Les travaux confortatifs sont autorisés dès lors qu'ils portent sur des constructions autorisées dans la zone.

6. En secteur Aa

Les constructions et aménagements directement liés à l'activité de :

- conseil et de vente de produits phytosanitaires à destination des particuliers, de professionnels horticoles et agricoles ainsi que des collectivités,
- de préparation de compost à partir de déchets verts, de terre amendée et de préparation de combustible à partir de bois forestier,
- de biomasse.

De plus, en zone A concernée, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3- A - ACCÈS ET VOIRIE**

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination.

2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Pour chaque terrain constructible il ne peut être autorisé, à partir de la voie publique, qu'un seul accès à double sens.
4. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
5. Sur les sections de voies primaires correspondant à la RD 96 et aux RD 6, RD 46, RD 46b, RD 56c, RD 57a, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
6. Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 et à la RD6 sont interdits.

#### **ARTICLE 4- A - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone A, complémentaires :

##### Eau :

En cas d'impossibilité technique dûment démontrée ou d'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau à partir d'un réseau d'eau brute ou d'un forage est admise sous réserve que l'eau soit traitée par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur. Néanmoins, les constructions devront être directement raccordées au réseau public de distribution d'eau potable dès sa mise en service.

##### Eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U.

#### **ARTICLE 5- A - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS**

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **ARTICLE 6- A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.

3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2-A ainsi que pour des installations nécessaires à la culture sous serre ou sous abri.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
5. Les dispositions des articles L.111-6 à L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives aux entrées de ville ne sont pas applicables à l'emplacement réservé n°117 en bordure de la RD 6, lequel a fait l'objet d'une étude sur les entrées de ville au sens des dispositions de cet article.
6. Les constructions à édifier sont implantées à 35 mètres par rapport au bord de la voie ferrée la plus proche.

#### **ARTICLE 7- A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives

#### **ARTICLE 8- A - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum.

Pour les piscines, pool house et terrasses, la distance n'est pas règlementée.

#### **ARTICLE 9- A - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée en zone A.

**En secteur Aa l'emprise au sol est limitée à 30%**

#### **ARTICLE 10- A - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H** est fixée à un maximum de 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation, 10 mètres pour les constructions à usage technique et les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et 6 m en secteur Aa. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.  
En secteur Aa la hauteur maximale au faitage est limitée à 7,50 m.

Toutefois, un dépassement ponctuel peut être autorisé pour les constructions agricoles dont la spécificité technique nécessite une hauteur différente.

## ARTICLE 11- A - ASPECT EXTERIEUR

### 1 - Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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, agricoles ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 2 – Dispositions particulières :

#### 2.1 – Pour les constructions à usage d'habitation :

- Les constructions à usage d'habitation doivent présenter une simplicité des volumes et s'inspirer des proportions ainsi que de l'aspect de l'architecture rurale traditionnelle.
- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées,
- Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type « canal », romanes. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes du sol environnant. Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornements,
- Les couvertures en terrasse sont admises dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité.

#### 2.2 – Pour les constructions à usage agricole :

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouvert est interdit,
- Les couvertures métalliques ou fibro-ciment devront être recouvertes de tuiles canal anciennes ou vieilles ou traitées dans une couleur s'apparentant à la tuile,
- Les façades pourront être constituées de plusieurs types de matériaux, qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

D'une manière générale, les ensembles de matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes blanches, vives, claires sont interdites.

2.3 - Les dépôts existants et les citernes de combustible doivent être ceints d'une haie vive d'essences locales.

2.4 - Il est nécessaire pour les abords des campings à la ferme de prévoir des aménagements végétaux correspondant à l'objectif d'insertion paysagère.

#### 2.5 – Façades

Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits afin de préserver le caractère architectural des sites ruraux.

#### 2.6 – Éléments techniques:

Afin de préserver les paysages et le caractère architectural des sites ruraux :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles;
- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

### 3 – Clôtures et portails :

Ils sont aussi discrets que possible. Les clôtures doivent être constituées par des haies vives ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée coté parcelle privée. Les haies vives doivent être constituées d'essences locales. Les clôtures ne pourront comporter aucune partie

maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement. La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade. Les panneaux en béton moulé dits «décoratifs » sont interdits. La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaires par la configuration des terrains ne sont pas assujettis à ces dispositions.

#### **ARTICLE 12- A - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE 13- A - ESPACES BOISES EXISTANTS - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

1. Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.
2. Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, ne peuvent être occupées par des dépôts, même à titre provisoire, excepté les dépôts liés aux nécessités de l'activité agricole.
3. Les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

### **SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14- A - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée.

## **Titre V - Dispositions applicables aux zones naturelles**

## CHAPITRE I - ZONE N

### Rappel :

- Sont également applicables les « Dispositions Générales » figurant au titre I du présent règlement.
- Extrait du rapport de présentation :

Cette zone concerne les parties du territoire communal qui font l'objet d'une protection particulière, en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle constitue une zone de préservation des ressources naturelles de la commune où des activités de plein air sont tolérées.

Cette zone répond à plusieurs objectifs du P.L.U. :

- préserver les vastes espaces naturels intègres et les paysages ruraux
- permettre les aménagements nécessaires liés aux activités sportives, de loisirs et de tourisme
- interdire les constructions nouvelles afin d'une part d'enrayer le mitage et d'autre part de garantir la protection des biens et personnes vis-à-vis des risques naturels (aléa incendie et aléa inondation).

Cette zone comporte 6 secteurs :

- **Na** : secteur très limité et où la constructibilité est strictement liée aux activités pastorales
- **Nau** : secteur réservé aux infrastructures autoroutières en bordure de l'Arc
- **Nb** : recouvrant principalement des terrains d'urbanisation diffuse existante où l'aspect végétalisé des sites doit être préservé
- **NL** : secteur d'équipements culturels, de loisirs et d'hébergements de plein air
- **Np** : secteur recouvrant des espaces de grande sensibilité paysagère (le long du Vallat, des entrées de ville, dans des secteurs urbanisés, à l'intérieur du golf) faisant l'objet d'une protection particulière où même l'activité agricole y est interdite.
- **Nt** : il recouvre les terrains de dépôts industriels du terroir de Bramefan.

Le secteur NI est en partie concerné par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP quartier du plateau sportif des Planes).

La zone N est en partie concernée par une orientation d'aménagement et de programmation dont les dispositions doivent être respectées (OAP hameau de La Barque).

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions et installations de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2-N.
2. Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules ainsi que les garages collectifs de caravanes
3. Les habitations légères de loisirs visées à l'article R.111-47 du code de l'Urbanisme et les résidences mobiles de loisirs visées à l'article R.111-41
4. Les parcs résidentiels de loisirs
5. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2-N.
6. Toute modification apportée à l'état naturel de la végétation hormis pour :
  - certains aménagements fonctionnels de voirie en bordure de voie et travaux de débroussailllements et de défrichements nécessaires à la protection incendie

- les modifications justifiées par des contraintes techniques et fonctionnelles pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
7. Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés
  8. Les publicités, enseignes ou pré-enseignes non liées aux activités agricoles
  9. Le camping et le stationnement de caravanes pratiqués isolément ainsi que la création de terrains de camping et de caravanage en dehors des cas prévus par la loi.

## **ARTICLE 2- N - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES**

1. Les travaux confortatifs des constructions existantes.
2. Les installations et ouvrages d'infrastructures tels que réseau, voirie et parking souterrain et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif intégrés à l'environnement.
3. L'extraction de terre végétale, les affouillements et les exhaussements du sol qui n'engendrent pas des modifications du terrain naturel et du paysage en rupture avec l'environnement voisin :
  - dont la superficie cumulée est inférieure à 100 m<sup>2</sup> et dont la profondeur ou la hauteur est inférieure à 2 mètres ;
  - nécessaires à l'implantation des piscines et de leur pool-house autorisés dans la zone ;
  - nécessaires à la création d'équipements d'infrastructure d'intérêt général ;
  - nécessaires pour les constructions et installations (publiques ou privées) nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs autorisés dans la zone.
4. Les affouillements et les exhaussements du sol liés et nécessaires à l'exploitation des autoroutes A8 et A52.
5. Pour chaque habitation existante :
 

Une piscine non couverte et ses annexes (pool-house et local technique) à condition d'être implantées à une distance maximale de 20 mètres de la construction d'habitation, les annexes de la piscine devront être implantées à une distance de son plan d'eau n'excédant pas 4 m, et d'une emprise au sol cumulée n'excédant pas 20 m<sup>2</sup>.

Un abri de jardin à condition que sa hauteur n'excède pas 2,5 mètres, son emprise au sol n'excède pas 12 m<sup>2</sup>.

Quand il y a plusieurs logements sur un même terrain, le nombre de piscines et pool house est limité à deux ainsi que le nombre d'abris de jardin.
6. A condition qu'elles soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole pastorale ou forestière :
  - a. Les bâtiments techniques
  - b. Les constructions à usage d'habitation, le changement de destination, la restauration ou l'extension des constructions existantes avec un maximum de 125 m<sup>2</sup> de SP
7. Dispositions particulières au secteur Na :
  - Les installations et bâtiments techniques à condition qu'ils soient directement nécessaires à l'activité d'une exploitation pastorale avec un maximum de 120 m<sup>2</sup> de SP extension comprise ainsi que les installations et constructions annexes suivantes
8. Dispositions particulières au secteur Nau :
  - La réalisation d'infrastructures sous réserve de la prise en compte par le projet des contraintes hydrauliques du secteur.

9. Dispositions particulières au secteur Nb, sous réserve de la compatibilité de l'occupation des sols avec les règles de sécurité relatives à la protection et à la lutte contre l'incendie (accès, point d'eau, implantation des constructions sur le terrain, ...) :
- L'agrandissement des constructions d'habitation existantes disposant d'une SP d'au moins 50 m<sup>2</sup> avec un maximum de 250 m<sup>2</sup> de SP extension comprise. Sauf impossibilité technique démontrée les garages créés dans le cadre d'un agrandissement sont attenants à la construction.
  - La restauration, rénovation ou extension des constructions à usage hôtelier, de restauration et d'artisanat existantes, à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement respectif de la SP existantes de plus de 30%.
  - Les garages à condition que leur hauteur n'excède pas 4 mètres au faitage, et que leur emprise au sol n'excède pas 40 m<sup>2</sup>.

10. Dispositions particulières au secteur NL:

- Les installations et constructions nécessaires aux activités sportives, culturelles et de loisir dans une limite de 500 m<sup>2</sup> de SP hormis pour la réalisation ou l'extension des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
- Les équipements temporaires à caractère exceptionnel, exclusivement pour les manifestations événementielles
- Les parcs de production électrique photovoltaïque sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement
- Les seules constructions et travaux de terrassement nécessaires pour le traitement d'un échauffement ou l'entretien des ouvrages de collecte et de régulation des eaux pluviales.

De plus, en secteur NI concerné, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

11. Dispositions particulières au secteur Nt :

- Les installations légères nécessaires aux activités sportives et de loisir et sous réserve d'une intégration optimale dans l'environnement,
- Les seules constructions et travaux de terrassement nécessaires pour le traitement d'un échauffement ou l'entretien des ouvrages de collecte et de régulation des eaux pluviales
- La poursuite de l'exploitation de l'installation classée de stockage des cendres de la centrale thermique de Provence jusqu'à la remise en état des terrains.

De plus, en zone N concernée, les dispositions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation s'appliquent.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3- N - ACCES ET VOIRIE

1. Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées, de 4 mètres de plateforme minimum, dont les caractéristiques, telles qu'elles se présentent au moment de l'exécution du projet, soient conformes à leur destination
2. Les accès sur voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.
3. Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sur une aire de manœuvre de caractéristiques satisfaisantes.
4. Sur les sections de voies primaires correspondant à la RD 96 et aux RD 6, RD 46, RD 46b, RD 56c, RD 57a, l'accès direct est interdit s'il existe une possibilité d'accès indirect par une voie latérale. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.
5. L'entrée du terrain desservi doit être aménagée de manière à permettre le stationnement d'un véhicule hors des voies publiques.

6. Les accès directs au barreau de liaison RD6/A8 et à la RD6 sont interdits.

#### **ARTICLE 4- N - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se reporter aux dispositions générales (article 28 du Titre I du règlement)

Dispositions particulières à la zone N, complémentaires :

##### Eau :

En l'absence de réseau public et pour les constructions existantes ainsi que pour leurs extensions en secteur Nb, l'alimentation en eau par captage privé dont le Canal de Provence est tolérée, dans le respect de la réglementation en vigueur.

Dès la mise en service du réseau public d'eau potable, le raccordement de l'ensemble des constructions à celui-ci est obligatoire.

##### Eaux usées

En l'absence de réseau public, un dispositif d'assainissement autonome pourra être autorisé dans les secteurs délimités dans la carte du zonage d'assainissement donnée en annexe du règlement, sous réserve que soient respectés les types de dispositifs prescrits dans l'étude d'assainissement en fonction de la zone dans laquelle se trouve le terrain constructible et qui sont rappelés dans l'annexe sanitaire du P.L.U.

#### **ARTICLE 5- N - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Afin de permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et agréé par le service technique compétent, la forme des parcelles et la nature du sol doivent être adaptées.

Toutefois, si la superficie ou la configuration du terrain est de nature à compromettre l'aspect ou l'économie de la construction à édifier ou la bonne utilisation des terrains voisins, le permis de construire pourra être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

#### **ARTICLE 6- N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Les constructions à édifier sont implantées hors des emprises et des trouées prévues pour les voies, ainsi que des marges de reculement, lorsqu'elles sont indiquées aux documents graphiques.
2. A défaut desdites indications, les constructions à édifier sont distantes d'au moins 10 mètres de l'axe et 5 mètres des limites d'emprise des voies existantes, à modifier ou à créer, ouvertes à la circulation automobile.
3. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises dans le cas de restauration de constructions à usage d'habitation existantes visées à l'article 2 N.
4. Dans tous les cas, des retraits particuliers peuvent être imposés pour tout motif de sécurité ou d'aménagement urbain.
5. Les constructions à édifier sont implantées à 35 mètres par rapport au bord de la voie ferrée la plus proche.

#### **ARTICLE 7- N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées à 4 m au moins des limites séparatives.

**ARTICLE 8- N - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions implantées sur une même propriété doivent être distantes l'une de l'autre de 4 mètres au minimum.

Pour les piscines, pool house et terrasses, la distance n'est pas règlementée.

**ARTICLE 9- N - EMPRISE AU SOL**

Non règlementée

**ARTICLE 10- N - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les hauteurs absolues H et h sont définies et mesurées comme il est indiqué à l'annexe 10 du présent règlement.

1. La hauteur **H**, est fixée à un maximum de 7 mètres. Cette disposition ne s'applique pas à l'accès d'un éventuel niveau de stationnement excavé.
2. La hauteur **h** ne peut excéder 2,5 mètres.  
Toutefois, une tolérance de 0,50 mètre maximum au delà de cette hauteur peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées.

**ARTICLE 11- N - ASPECT EXTERIEUR**1 - Principe général :

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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 agricoles naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 – Dispositions particulières :

- 2.1. Les terrains seront, dans toute la mesure du possible, laissés à l'état naturel.
- 2.2. Les constructions doivent être aussi peu visibles que possible et noyées dans la végétation.
- 2.3. L'implantation de la construction devra tenir compte de la pente naturelle du terrain, les mouvements de terre ne devant être mis en œuvre que pour favoriser une meilleure insertion du bâti dans le paysage. Les remblais sont interdits.
- 2.4. Les talus devront être végétalisés et se rapprocher de formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.
- 2.5. Façades  
Sont interdites, les façades rustiques, les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits. Les enduits devront être frottés ou grattés fin. Les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits

## 2.6. Toitures :

- Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées, et limitées à 30% de pente maximum.
- Les toitures terrasses, sont autorisées et doivent toujours être traitées comme des terrasses accessibles sur la totalité de leur emprise (protection lourde) et doivent s'accompagner de possibilités de végétalisation.

## 2.7. Superstructures et édicules techniques

A l'exception d'une tolérance de 0,50 mètre maximum admise dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées, ces constructions seront totalement comprises dans la hauteur  $h$  définie au paragraphe 2 de l'article 10- N et :

- soit seront intégrées dans le volume des toitures à pente ;
- soit, dans le cas de toitures en terrasse seront placées en retrait minimum de 2,5 mètres par rapport aux façades sur espace public ou collectif et être traitées en harmonie avec l'architecture du bâtiment.

## 2.8. Autres couvertures

Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum de la construction ( $H + h$ ) telle qu'elle est définie par l'article 10-N.

## 2.9. Clôtures et portails :

### Implantation :

Les clôtures devront être implantées en deçà des emprises publiques indiquées au document graphique, ou de l'alignement futur ou du recul, telle que portée au document graphique du règlement du P.L.U. ou, à défaut, à la limite de l'alignement existant.

### Clôtures sur voies publiques ouvertes à la circulation et sur espaces publics :

Les clôtures doivent être constituées par des haies végétales ou par des grillages doublés ou non d'une haie végétale implantée côté parcelle privée. Les haies végétales doivent être constituées d'essences locales.

Les clôtures ne pourront comporter aucune partie maçonnée, à l'exception des supports du portail et d'un mur de soubassement.

La hauteur visible du mur de soubassement ne pourra excéder 0,60 mètres au point le plus défavorable et devra être constitué de textures et de matériaux identiques à ceux de la façade.

Les panneaux en béton moulé dits « décoratifs » sont interdits.

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2 mètres, y compris les éventuels piliers des portails. La hauteur totale des portails ne pourra excéder 2,50 mètre.

### En secteur Nb

Les parties maçonnées des portails sont limitées à deux piliers avec des murs d'accompagnement du portail ne dépassant pas 5 m de chaque côté.

### Clôtures entre limites séparatives

Les clôtures implantées en limites séparatives pourront être réalisées en treillis ou en ferronnerie, doublés ou non d'une haie vive disposée à l'intérieur de la propriété. Leur hauteur ne pourra excéder 2,50 mètres.

Les murs de soutènement rendus nécessaire par la configuration du terrain ne sont pas assujettis à ces dispositions.

## 2.10. Éléments techniques:

Afin de préserver le caractère architectural des sites naturels :

- les panneaux solaires sont intégrés dans la composition architecturale; pour les extensions et constructions nouvelles

- les climatiseurs et paraboles en façade principale et sur rue sont interdits.

#### **ARTICLE 12- N - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations, doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

#### **ARTICLE 13- N - ESPACES BOISES EXISTANTS ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les plantations existantes sont maintenues ou immédiatement remplacées par des plantations équivalentes.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux installations, équipements et constructions d'intérêt général et collectif.

En tout secteur, les surfaces libres de toute occupation doivent recevoir un revêtement végétal, ou des plantations d'arbres ou d'arbustes correspondant aux essences de la région.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14- N - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementée

# ANNEXES

NOTA :

1. Pour des raisons de commodité, les annexes qui précisent les prescriptions d'un article du règlement portent le même numéro que cet article (par exemple, l'annexe 3 traite des questions d'accès et de voirie, comme l'article 3 du titre II).
2. En conséquence, la numérotation des annexes peut être discontinuée, et celles qui portent sur d'autres questions ont des numéros supérieurs à 14.

## ANNEXE 1

Les installations et dépôts visés à l'article 1 - Occupation du sol interdites - du titre II, se définissent comme suit :

1. Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
  - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
  - par des roulottes ou véhicules dits « caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
  - soit par des abris précaires en quelque matériaux que ce soit (les abris de jardins autorisés dans certaines zones du PLU, quelques soient leurs matériaux, ne peuvent être assimilés à des abris précaires)
2. Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.
3. Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.

## ANNEXE 6

L'alignement est constitué par la limite d'emprise des espaces publics ou collectifs mitoyens de la façade de l'îlot.

## ANNEXE 10

### Définitions :

Niveau du sol naturel : il se définit comme le niveau du sol avant tous travaux

Niveau du sol excavé : il se définit comme le niveau du sol après travaux de déblaiement.

Hauteurs H et h du gabarit enveloppe (Cf. croquis ci-après) :

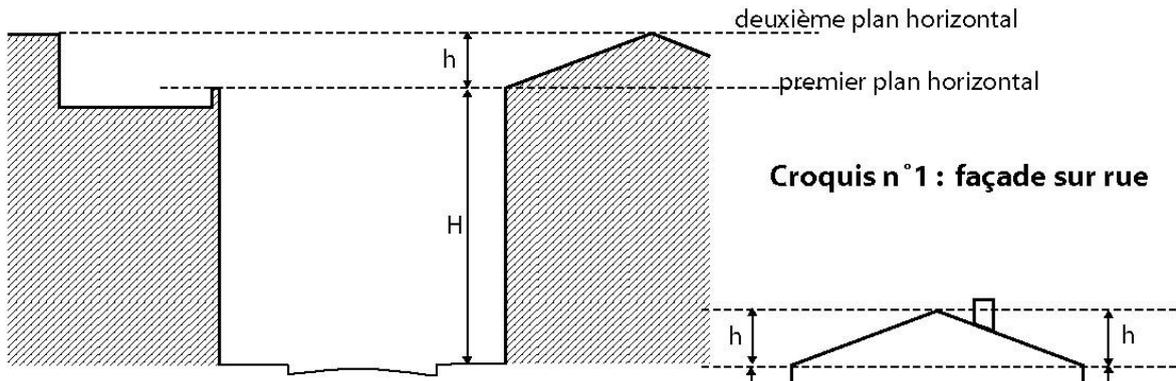
Les constructions à édifier s'inscrivent en totalité dans un gabarit défini, à l'aplomb du nu extérieur des façades, par :

- un premier plan horizontal situé à une hauteur **H** mesurée depuis le niveau du sol naturel ou excavé jusqu'à l'égout des toitures en pente ou à l'arête supérieure de l'acrotère des toitures terrasse (Cf. croquis n°1 et 2).
- à une hauteur **h** du plan horizontal précédent, un second plan horizontal en contact avec le point le plus haut du faîtage de la couverture quand elle est en pente.

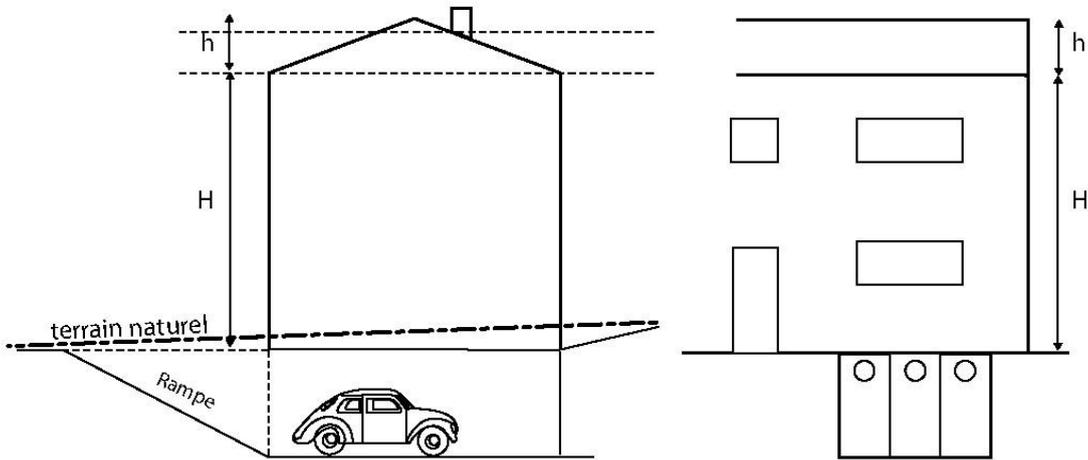
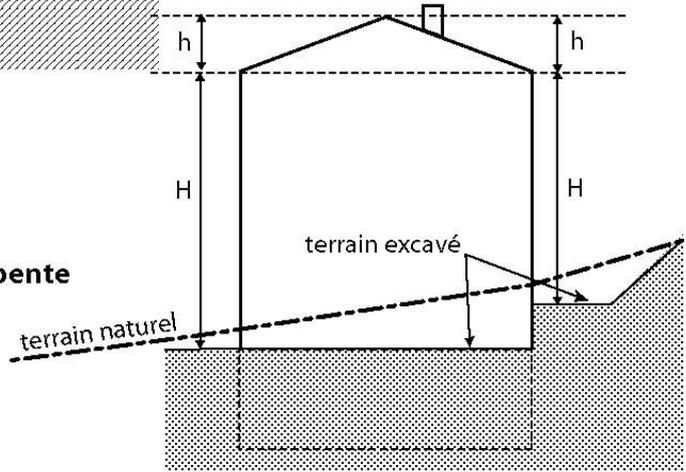
Une tolérance de dépassement de cette hauteur **h** peut être admise pour les superstructures et édifices techniques dans le cas de contraintes techniques dûment justifiées : sa valeur est fixée à l'article 10 des zones.

### Conditions de mesure :

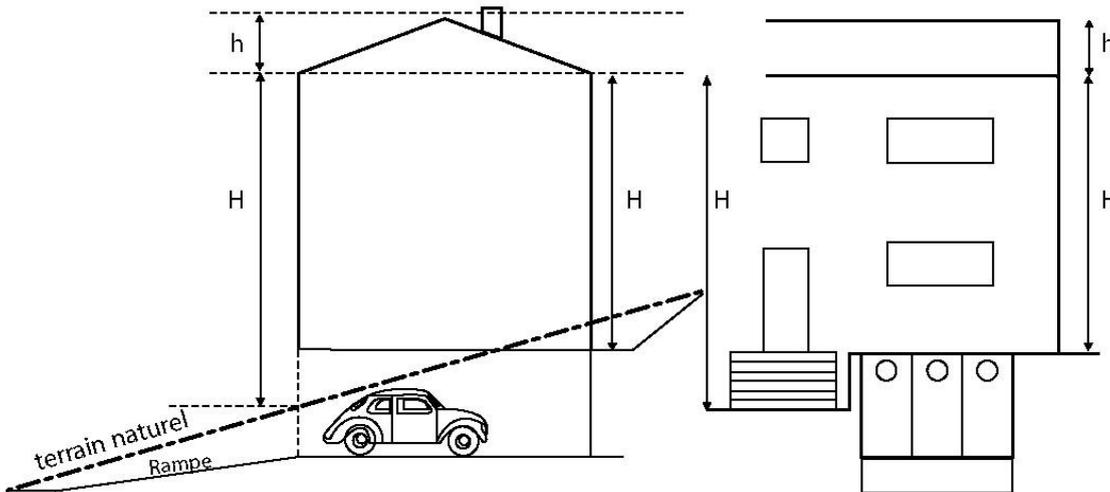
- Pour les constructions sur voie ou espace public ou collectif (cf. croquis n°1), la hauteur se mesure, sur la façade donnant sur ces espaces, à partir du trottoir ou, à défaut, du bombé de la chaussée. Sur les voies en déclivité, la hauteur effective des constructions ne peut dépasser de plus de 1m, au point le plus défavorable, de la limite prescrite par le règlement de zone ou de secteur.
- Lorsque la couverture d'une construction n'est pas réalisée, en tout ou partie, sous la forme d'une toiture terrasse, ladite couverture ne pourra excéder en aucun point la hauteur maximum ( $H + h$ )



**Croquis n°2 : cas d'un terrain en pente**



**Croquis n°3 : cas d'un stationnement en sous-sol avec rampe d'accès**



## ANNEXE 15 A LA ZONE UF

COMMUNE DE FUVEAU - ELABORATION DU P.L.U.  
INTEGRATION DE LA Z.A.C. DOMAINE DE LA FOUX  
TABLEAU DE CORRESPONDANCE

P.A.Z.			P.L.U.			
Zone	Secteurs	Sous secteurs	Zone	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UH	UHa	UHa1	UF	UFa	UFa1	Habitat pavillonnaire
		UHa2			UFa2	Habitat pavillonnaire
	UHb	-		UFb	-	Habitat collectif

## ANNEXE 16 A LA ZONE UH

COMMUNE DE FUVEAU - ELABORATION DU P.L.U.  
INTEGRATION DE LA Z.A.C. SAINT CHARLES  
TABLEAU DE CORRESPONDANCE

P.A.Z.			P.L.U.			
Zones	Secteurs	Sous secteurs	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UE	UEA	UEAa	UH	UHA	UHAa	Activités économiques
	UEB	-		UHB	-	Equipements publics ou privés d'animation et de développement du quartier
	UEC	-		UHC	-	Activité de stockage et de distribution d'hydrocarbures
P	P1	-		UHP	-	Equipements publics et privés
	P2	-				
	P3	-				
	P4	-				

## ANNEXE 17 A LA ZONE UL

### COMMUNE DE FUVEAU - ELABORATION DU P.L.U. INTEGRATION DE LA Z.A.C. DE SAINT FRANCOIS TABLEAU DE CORRESPONDANCE

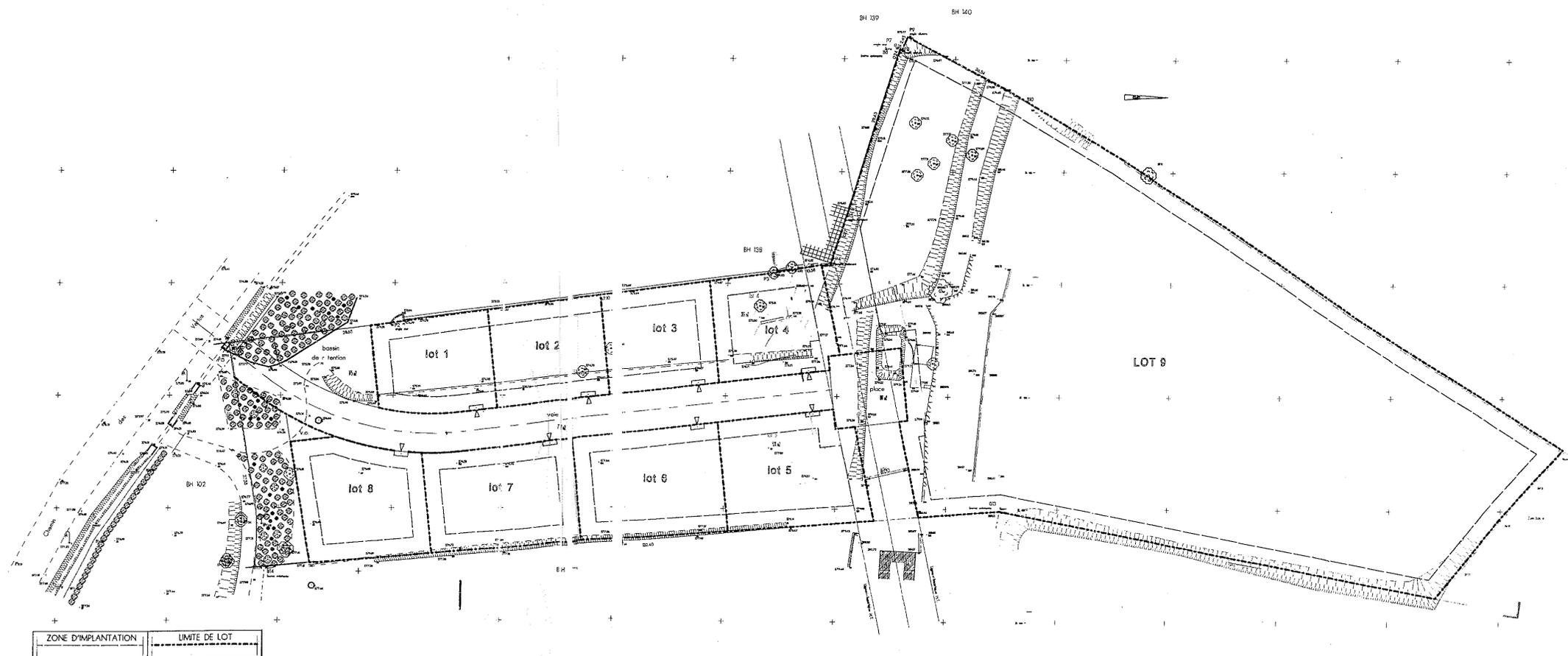
P.A.Z.			P.L.U.			
Zones	Secteurs	Sous secteurs	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UD	UDA	-	UL	ULA	-	Habitat individuel
	UDB	-		ULB	-	Habitat individuel groupé et habitat collectif

## ANNEXE 18 A LA ZONE UM

### COMMUNE DE FUVEAU - ELABORATION DU P.L.U. INTEGRATION DE LA Z.A.C. DE FONT D'AURUMY TABLEAU DE CORRESPONDANCE

P.A.Z.			P.L.U.			
Zones	Secteurs	Sous secteurs	Zones	Secteurs	Sous secteurs	Vocations
UZ	UZ1	-	UM	UMA	-	Habitat individuel groupé et semi-individuel
	UZ2	-		UMB	-	Habitat individuel
NZ	-	-		UMN	-	Préservation de la nature

## ANNEXE 19 A LA ZONE UM : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES – ARTICLE 7.1 UM



## ANNEXE 20 DE LA ZONE A

### CRITÈRES DE DÉFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS NÉCESSAIRES A SON ACTIVITÉ.

#### **Critères normatifs.**

En application des articles L 311-1 et L 312-1 du Code Rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'installation par référence (SMI exprimée en polyculture), d'une part au Schéma Directeur des Structures Agricoles du Département du Bouches-du-Rhône établi par arrêté préfectoral et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Toutefois, dans le cas spécifique de l'installation d'un jeune agriculteur, et de la création d'un siège sur l'exploitation, lorsque la Dotation d'installation Jeune Agriculteur (D.I.J.A) aura été obtenue, ce critère de définition pourra être reconsidéré.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

#### **Critères jurisprudentiels.**

En application de la jurisprudence issue des Tribunaux.

Pour être directement lié et nécessaire à l'exploitation agricole, pour tout projet de construction, et particulièrement dans le cas de la création d'un logement d'habitation, il conviendra qu'existe un lien suffisant entre ce projet et l'activité agricole.

Ce lien devra être explicitement démontré au regard de plusieurs des critères suivants :

- caractéristiques de l'exploitation : réalité de l'acte de produire, matériel utilisé, nature des activités, type de culture,  
Nota : Les caractéristiques de l'exploitation devront permettre au chef d'exploitation d'être bénéficiaire des prestations de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) à la Mutualité Sociale Agricole.
- localisation de la construction par rapport à la notion de siège d'exploitation et/ou de bâti déjà existant,
- nécessité de la proximité entre le lieu du siège d'exploitation et le lieu de l'exploitation elle-même (à une distance maximum de 15 km par le chemin le plus court), compte tenu de la part et/ou du temps que l'exploitant est dans l'obligation de prendre pour assurer l'acte de produire

L'application de ces critères suppose un examen approfondi des dossiers de demande, voire une visite des lieux permettant de recueillir les éléments utiles lorsque ceux-ci ne se dégagent pas de la lecture du dossier.

## TERMINOLOGIE ET CROQUIS EXPLICATIFS

### Accès :

L'accès est la partie de limite du terrain jouxtant la voie de desserte ouverte à la circulation qu'elle soit publique ou privée et permettant d'accéder au terrain de la construction ou de l'opération. Dans le cas d'une servitude de passage, l'accès est constitué par le débouché de la servitude sur la voie.

L'accès correspond :

- Soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie
- Soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de passage

Et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte

### Activité tertiaire :

Le secteur tertiaire recouvre un vaste champ d'activités qui s'étend du commerce à l'administration, en passant par les transports, les activités financières et immobilières, les services aux entreprises et les services aux particuliers, l'éducation, la santé et l'action sociale (source INSEE).

### Annexe :

Les annexes sont des constructions indépendantes physiquement du corps principal d'un bâtiment mais constituant, sur la même assiette foncière un complément fonctionnel à ce bâtiment (ex. abri de jardin, remise, garage individuel, ...).

Elles comprennent notamment :

- Les remises,
- Les ateliers,
- Les séchoirs et celliers extérieurs au logement,
- Les garages extérieurs au logement,
- Les locaux techniques
- etc

Un garage, un cellier, une chaufferie accolés et ayant un accès direct au bâtiment principal ne sont pas des annexes, mais extension.

### Construction réalisée et organisée de manière à favoriser l'accompagnement des espaces publics et collectifs :

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux espaces publics (article 6) donnent des prescriptions générales qui ne peuvent totalement préjuger de l'aspect architectural et des contraintes techniques particulières de chaque établissement. Il est donc demandé que la conception volumétrique des constructions prenne en compte le rapport du bâti à l'espace public afin d'en favoriser son accompagnement. A titre d'exemple, il peut être souhaitable que le corps principal du bâti soit implanté parallèlement à l'axe de la voie qui dessert la parcelle ou qu'un décroché de façade épouse un changement de direction de l'espace public.

### Desserte :

La voie de desserte est celle donnant accès au terrain sur lequel la construction est projetée.

### Emprise d'une voie :

C'est l'assiette du terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

**Espace vert** : espace libre de toute construction et installation, non imperméabilisé, laissé en l'état de nature ou traité et planté en pleine terre avec des essences végétales. Rentrent dans cette définition les parties en pleine terre des bassins de rétention pluviale. Les toitures végétalisées n'entrent pas dans le calcul de la surface des espaces verts.

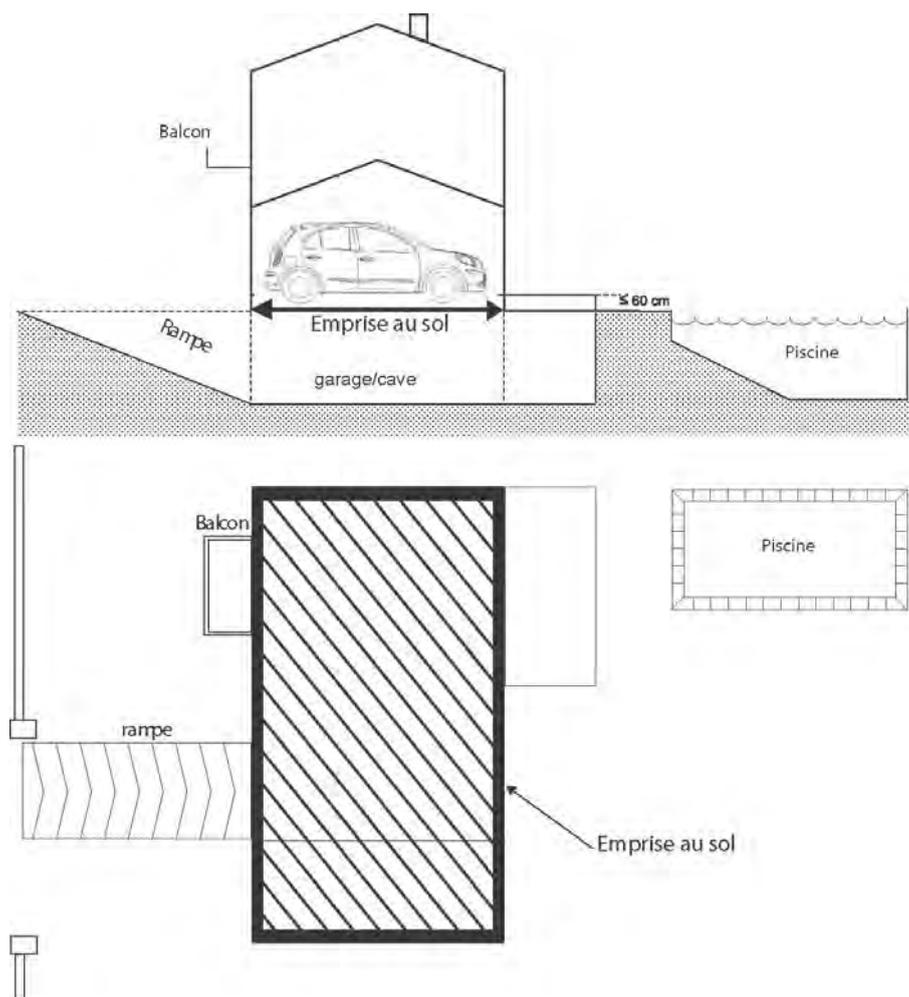
Le **coefficient d'espace vert** (CEV°) précisé à l'article 13 du règlement des zones est le rapport entre la surface des espaces verts de la parcelle et la surface de celle-ci.

### Emprise au sol

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des terrasses, et des éléments de modénatures ou architecturaux (balcons, débords de toitures, avancées en encorbellement aménagées sur un ou plusieurs niveaux d'une façade, inférieurs ou égaux à 50 cm), des piscines, des bassins de rétention, des escaliers extérieurs ainsi que des rampes d'accès.

Les garages sont inclus dans le calcul de l'emprise.

Les pool-houses des piscines ainsi que les abris de jardins sont exclus du calcul de l'emprise au sol. Les parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant sont également exclus du calcul de l'emprise au sol.



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

Toute installation, aménagement ou construction d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général, ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Cette définition vaut pour l'application des dispositions du présent règlement et de celles relatives aux emplacements réservés.

### Extension :

Toute augmentation du volume des constructions existantes, horizontalement ou verticalement.

### Extension limitée

Elle concerne les constructions existantes du secteur UCh non encore raccordées au réseau public de distribution d'eau potable et/ou au réseau d'assainissement public.

Quand elles sont autorisées, les extensions limitées sont d'une part en continuité directe avec la construction existante et d'autre part l'agrandissement ne peut excéder 50% de la surface de plancher existante ; la surface de la construction, après agrandissement étant plafonnée (cf. article 2-UC)

#### **Interruption de façade :**

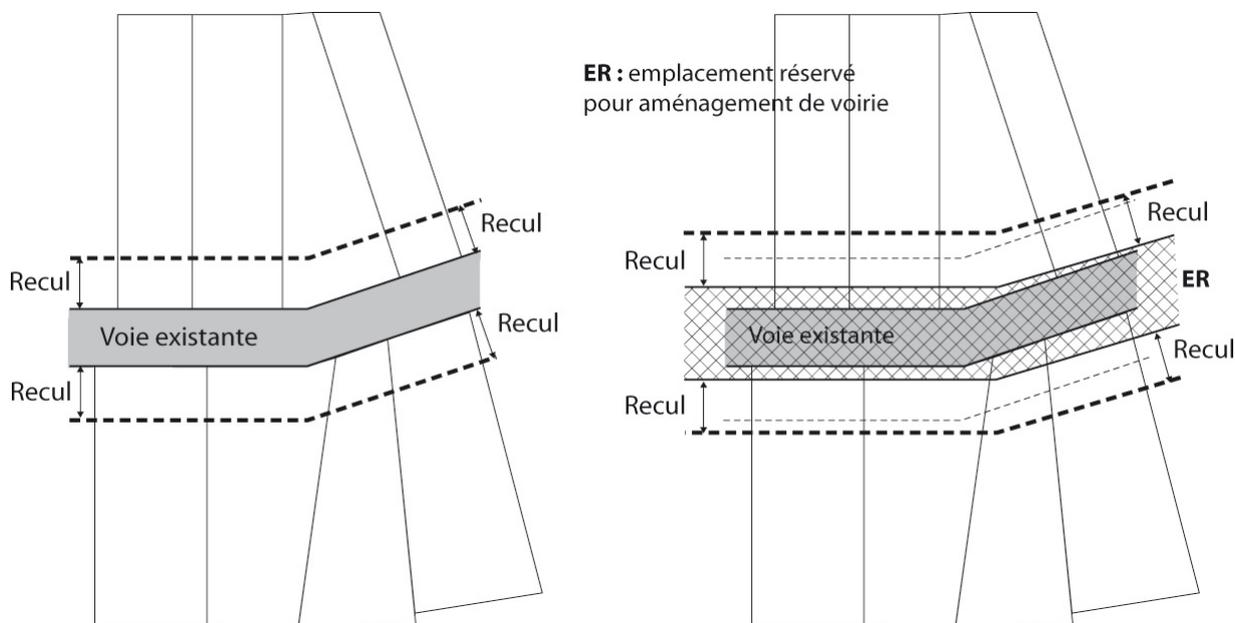
Elle est réalisée lorsqu'elle porte à la fois sur la totalité de la hauteur et la totalité de la profondeur des constructions considérées.

#### **Limites séparatives latérales :**

Segments de la limite séparative qui coupent l'alignement sur rue.

#### **Marge de reculement**

C'est l'espace compris entre la construction et la voie ou l'emprise publique existante ou à créer



#### **Mitrons :**

Couronnement d'une souche de conduit de fumée, de section rectangulaire ou circulaire, réduite vers le haut pour protéger le conduit de la pluie et pour favoriser le tirage.

#### **Mur gouttereau :**

Dans une construction, le mur gouttereau est le mur de façade reliant les murs pignons, et portant une gouttière ou un chéneau.

#### **Mur pignon :**

Mur orthogonal au faitage dans un bâtiment à : toiture deux pans. Par extension, mur perpendiculaire à la façade principale.

#### **Opération d'ensemble :**

Opération d'aménagement ou de viabilisation d'un terrain, pour ou en vue de la réalisation d'un groupe de bâtiments, ou d'un bâtiment comportant au moins 5 locaux d'habitation ou d'activité ; ne constituent pas d'opération d'ensemble les divisions résultant de partages successoraux.

#### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif :**

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12 m, les châteaux d'eau, les

stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc... ainsi que des ouvrages privés de même nature.

**Panneaux en béton moulé dits décoratifs :**

Panneaux de béton préfabriqués et assemblés sur place dont la face externe n'est pas enduite, mais laissée à l'état brut, moulurée ou non, en béton architectonique ou non (forme et texture variables)

**Places incorporées à la construction :**

Les places sont couvertes, fermées et non disjointes de la construction.

**Plate-forme d'une voie :**

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les accotements et les terre-pleins s'ils existent. En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

**Pièce de service :**

Les locaux annexes et dépendances affectés à l'habitation (cuisine, salle d'eau, W.C, etc.) ou au travail (archivage, entreposage, salle de conférence, etc.).

**Projet commun :**

Tout projet présenté par un ou plusieurs propriétaires sur plusieurs propriétés leur appartenant ou tout projet portant construction simultanée de bâtiments mitoyens et jointifs réalisés dans l'esprit d'une unité architecturale.

**Propriété (ou îlot de propriété) :**

Tout immeuble (terrain) bâti ou non, constitué par une parcelle ou un ensemble de parcelles d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire ou à une même indivision.

**Ravalement de façade :**

Le ravalement de façade consiste à une remise en état des façades d'un bâtiment en raison de leur usure (intempéries, pollution, dégradation) effectuée en vue d'assurer la conservation et la sauvegarde du bâtiment. Il concerne tout ou partie des éléments de façade (enduits, revêtements, peintures extérieures, volets, balcons, ferronneries, corniches, moulures, chenaux, gouttières, enseignes, devantures commerciales...).

**Restauration :**

Remise en l'état à l'identique d'un bâtiment

**Retours de façade :**

Portion de façade secondaire généralement perpendiculaire à la façade principale (cf. mur pignon).

**Superstructures et édicules techniques :**

Petites constructions à usage technique situées au dessus de la toiture qu'elle soit en pente ou en terrasse, telles que souche de cheminée, matériel d'ascenseur, sortie de secours

**Travaux confortatifs**

Travaux d'amélioration générale, de sauvegarde, ou de mise en conformité avec les normes en vigueur dans la mesure où ils n'entraînent pas d'augmentation de la SP

**Trouée :**

C'est l'assiette de terrain comprenant l'emprise de la voie et des marges de reculement associées dans laquelle les constructions nouvelles ne sont pas autorisées.

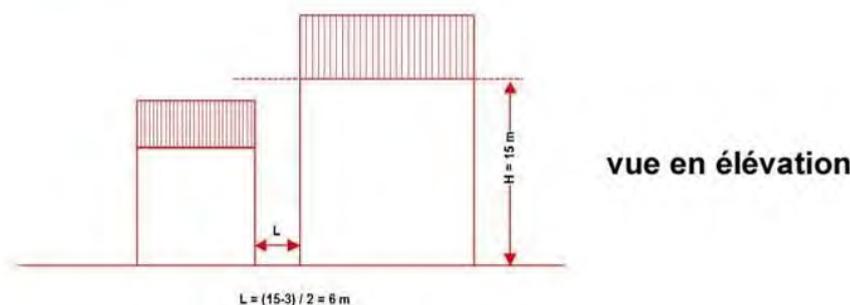
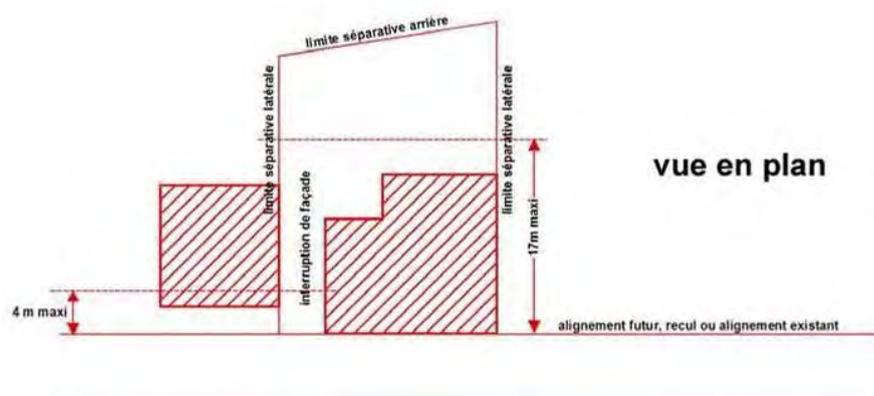
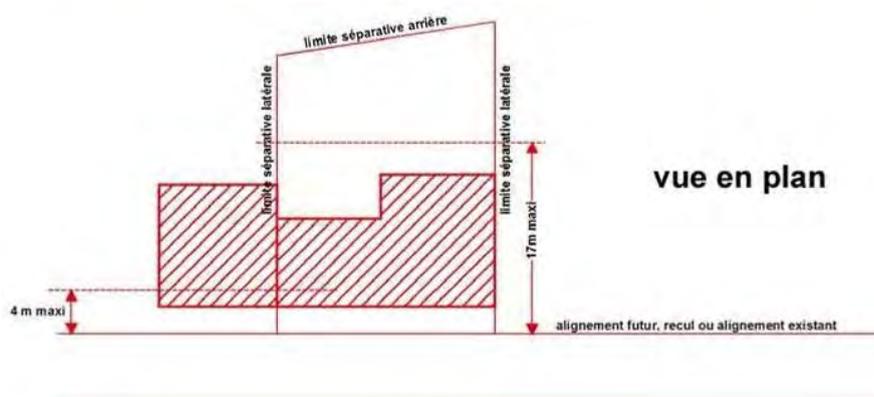
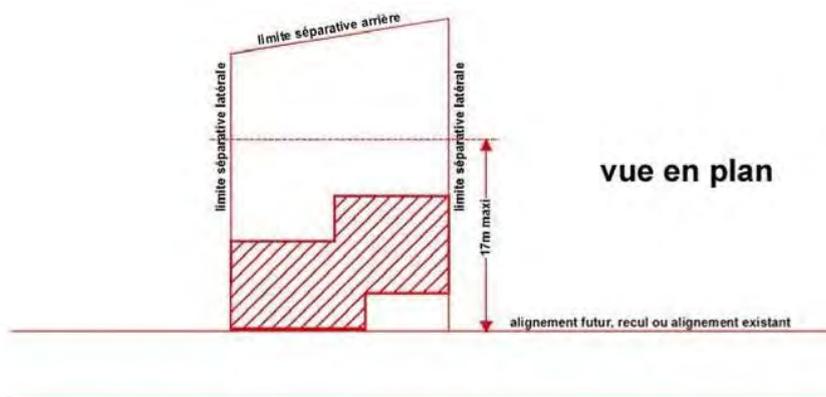
**Villa d'entreprise :**

Constructions généralement en simple rez-de-chaussée ou en R+1, constituant de petits volumes (500 m<sup>2</sup> de SP en moyenne), qui accueillent des activités artisanales et/ou tertiaires et sont souvent ordonnancées de manière à former un « village d'entreprises ».

**Voies publiques :**

Voies concernées dans l'application de l'article 6 des différentes zones (ARTICLE 6-: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES)

Les voies concernées sont toutes les voies publiques : autoroutes, routes départementales, communales et toutes voies grevées par un emplacement réservé.



## ANNEXE : CALCUL DE LA SURFACE DE PLANCHER (SP)

### Fiche d'aide pour le calcul de la surface de plancher et de la surface fiscale

Pour les demandes de permis de construire ou les déclarations préalables déposées à compter du 1<sup>er</sup> mars 2012

	Surface existante A	Surface démolie ou supprimée B	Surface créée C	Surface totale A+B+C
la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculées à partir du nu intérieur des murs, sans prendre en compte l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres				

#### Dont ont déduit

Les vides et trémies correspondant au passage de l'ascenseur et de l'escalier				
Les surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1 m 80				
→ surface taxable <b>assiette de la taxe d'aménagement</b>				

#### Dont on déduit :

les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres				
les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial				
les 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(1)				
les surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune(1)				
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 déductions précédentes, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures (1)				
→ surface de plancher				

(1) Ces déductions ne concernent pas l'habitat individuel

## PALETTE DE COULEURS

ZONE UA - ENDUITS DE FAÇADES



BEIGE SISAL



CENDRÉ BEIGE FONCÉ



OCRE DORÉ



ARGILE VERTE



BRUN



BRUN FONCÉ



CENDRE VERT



OCRE ROMPU



TERRE BEIGE



MARNE VERTE



MARRON MOYEN



OCRE ROUGE MOYEN

MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



RAL 3004



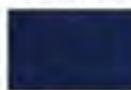
RAL 6002



RAL 9002



RAL 9007



RAL 5003



RAL 6005



RAL 7043



RAL 1019



RAL 7038



RAL 5011



RAL 5008



RAL 6020



RAL 6008



RAL 1014

TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES

EXPRESSION ARCHITECTURE CONTEMPORAINE



MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES



TOUTES ZONES (HORMIS ZONE UA) - ENDUITS DE FAÇADES (suite)

EXPRESSION ARCHITECTURE TRADITIONNELLE



ROSE CLAIR



OCRE ORANGÉ



ROSE ORANGÉ



BEIGE AMBRÉ



OCRE DORÉ



GRIS MAUVE



DORE CLAIR



DORÉ CHAUD



OCRE CHAUD



GRES ROSÉE



BEIGE ROSÉ



TERRE ORANGÉ



ORANGE FONCÉ



BRUN DORÉ



TON BRIQUE

MENUISERIES et ÉLÉMENTS MÉTALLIQUES (suite)



RAL 7035



RAL 3003



RAL 4002



RAL 5000



RAL 6002



RAL 7044



RAL 1012



RAL 7038



RAL 3004



RAL 8012



RAL 5014



RAL 5019



RAL 6028



RAL 5021



RAL 7021



RAL 3005



RAL 8016



RAL 5001



RAL 5008



RAL 8020



RAL 7046



## Commune de Fuveau

# Plan Local d'Urbanisme

## Modification n°6

### 4 - Liste des emplacements réservés et servitude L.123-2c

P.L.U. approuvé le 27/02/2008	
Révision P.L.U.	Modification P.L.U. N° 1 : annulée par jugement du TA du 04.10.2012 N° 2 : 30.05.2011 N° 3 : 21.10.2012 N° 4 : 23.11.2015 N°5 : 25.09.2017 <b>N°6 : 17.12.2020</b>
Mise à jour P.L.U. N° 1 : 05.08.2008 N° 2 : 26.01.2011 N°3 : 15.07.2014 N°4 : 22.12.2017 N°5 : 22.12.2017 N°5 bis : 11.01.2019	Modification simplifiée P.L.U. N° 1 : 21.11.2011 N° 2 : 08.09.2014 N° 3 : 21.12.2017
Mise en compatibilité N° 1 : 15.09.2016	

# 1 - Liste des emplacements réservés

Remarque : la liste des emplacements réservés est classée par bénéficiaire et numéro d'opération

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE DÉPARTEMENT	Superficie m <sup>2</sup>
3	Voie de 25 m RD96	2/3/5		66 983
4	Barreau de liaison RD6/A8 et ses aménagements connexes	2		130 646
4a	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°1	2		6 927
4b	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°2	2		1 765
4c	Barreau de liaison RD6/A8 – Bassin hydraulique n°3	2		298
4d	Barreau de liaison RD6/A8 – Zone de compensation hydraulique	2		10 800
10	RD46 emprise de 16 m au nord de l'agglomération	1/3/5		16 815
11	RD46 emprise de 16 m au nord-est de l'agglomération, route de Rousset	3/4/5		15 030
12	Aménagement à 10 m d'emprise du RD57A à l'est de l'agglomération	1		722
15	Aménagement à 16 m d'emprise du RD57A à l'est de l'autoroute A52 (route dite des Michels)	4/5		12 690
16	Carrefour à créer, intersection chemin de la Foux et RD46b	3		1 320
18	Voie de 16 m RD 46b route de l'Appailladou à Queiranne	3/5		7 380
19	Voie de 20 m RD56E entre la RD 96 et le RD 46	3		10 950
20	Voie de 20 m à créer liaison de la commune de Meyreuil à l'ancienne D6	2/6		6 900
21	Triangle carrefour RD6 et RD 6 c	2		385
22	Mise à deux fois deux voies de la RD6	2/5/6		176 508
23	Voie de dégagement de la RD6	5		15 037

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
13	Création d'une voie de 16 m déviation à l'est de l'agglomération	1/3		7 000
14	Route de l'Appailladou à la Queiranne emprise de 12m	1/3		1 590
25	Voie de desserte accompagnée de stationnements latéraux, avec aire de <b>retournement pour le groupe scolaire de l'Ouvière</b>	3		3 380
26	Ancienne RD46B en agglomération, emprise de 16 m au nord de l'agglomération, <b>du croisement avec la RD57A jusqu'à l'opération n°13</b>	1		1 025
30	Rue du Pont - voie carrossable	1		735
31	Rue du docteur Defaix - voie carrossable	1		335
32	Rue Mirabeau	1		337.5
33	Rue Victor Leydet - voie carrossable - contre allée est du cours Leydet	1		440
34	Rue du jeu de boules - voie carrossable	1		516
35	Rue du Clos - voie carrossable	1		420
36	Rue du Noyer - voie carrossable	1		305
37	Rue des Fabres - voie carrossable	1		470
38	Traverse des Fabres	1		60

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
39	Liaison D46b au futur parking du Tuve (ER N°112)	1		256
40	Rue du Tuve	1		550
41	Liaison, rue du Tuve au parking du Tuve	1		30
42	Liaison chemin des Michels à la rue du Tuve	1		30
43	Impasse de la Bastide Garrias	1		315
44	Rue d'Aubagne	1		246
45	Rue Kléber	1		78
46	Rue des Acacias	1		148
47	Rue Cachichi	1		325
48	Impasse du Soleil	1		1 328
49	Impasse du midi	1		216
50	Rue du midi	1		370
51	Traverse de Rieret	1		385
52	Voie de 4 m avec plaque de retournement, quartier le Tour des Frères	1		262
53	<b>aménagement du carrefour entre la RD 46a et l'ancienne route de Toulon à Aix en Pce</b>	1		90
54	Voie de 8 m avec plaque de retournement rue St Michel	1		105
56	<b>Voie de 8 m Lieu-dit Saint Clé</b>	5		5 830
55	<b>Création d'un chemin piéton / voiture sur le chemin de la carraire</b>	3		1 215
57	<b>Création d'une maison médicale et espace public</b>	3		2 135
58	Voie et cheminement piétonnier de 8m d'emprise pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		1 020
59	Voie de 10 m d'emprise avenue Guerin Marchi	3		134
60	Chemin des Pradels 8 m d'emprise	4/5		6 359
61	Chemin de la Roucaoudo raccordé au chemin des Pradels emprise 8 m avec plaque de retournement	5		1 348
62	Voie de 8 m lieu-dit Les Longs Cols	5		7 728
63	Voie de 10 m chemin de Lanet liaison RD57A (route des Michels à la RD46b, route de l'Affailladou à la Queiranne)	5		9 494
64	Voie de 12 m chemin de la Foux	3		1 600
65	Voie de 12 m chemin des Vertus	3		265
67	Voie de 8 m à créer reliant chemin des Vertus et la Tèse	3		3 400
68	Voie et cheminement piétonnier de 8m, chemin des Chouans	3		1 156
69	Voie de 6 m chemin de la Roque Martine	3		580
70	Voie de 8 m chemin du Cros du Pont	3		3 407
71	Voie de 8 m pour desserte de la zone AUH1b du Cros du Port	3		1 223
72	Voie de 8 m chemin de St François liaison à la RD96	3		1 573
73	Voie de 8 m avec plaque de retournement, chemin de l'Aire, liaison avenue Alexandre Philip	3		2 063
74	Voie de 8 m à créer reliant l'avenue Alexandre Philip au lotissement Domaine d'Aurumy	3		1885
75	Voie de 8 m à créer reliant la RD57A (chemin des Michels) au chemin des Pradels	4/5		4 770
76	Voie de 8 m chemin de la Bastide Neuve	4/5		8 810

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
78	Voie communale de contournement liaison RD6, RD96	2		3 917
79	Chemin de liaison de la RD96 à la Station d'Épuration	2		2 265
80	Rue du Joyeux	1		279
81	Rue du Château Vert	1		287
83	Place publique	1		549
84	Place publique	1		110
85	Voie de 8 m de large à créer et aménagement de ses abords	1		1 313
86	voie de 6 m de large à créer avec une aire de retournement	1		588
88	<b>Chemin piétonnier de 2,5 m de liaison entre l'ER 86 et l'ER 120</b>	1		132
89	<b>Voie de 5 m de large à créer entre l'ER 85 et l'ER30</b>	1		125
91	Place des Figuiers	1		163
93	Liaison piétonnière entre l'escalier de la zone du 14 Juillet à la rue Chanoine Moisan, largeur 2 m	1		90
94	Aménagement du sentier piétonnier des 30 Gouttes, largeur 2 m	1/3		4400
95	Chemin piétonnier, chemin du Goï, largeur 2m	1		297
96	Chemin piétonnier de 4 m aux Ecoles	3		960
97	Cheminement piétonnier de 2 m rue des Chouans	3		292
98	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin de Masse au chemin à créer n°67	3		492
99	Cheminement piétonnier de 4 m reliant le chemin des Aires au chemin des Verts Coteaux	3		320
100	Cheminement piétonnier de 2 m reliant le chemin des Vertus à la RD96	3		785
101	Cheminement piétonnier de 4 m longeant le grand Vallat	3		2 520
102	Cheminement piétonnier de 4 m longeant la ZAC st François aux tennis municipaux	3		1 480
103	Cheminement piétonnier de 2 m longeant la zone NL à l'Ouest de l'agglomération	3		1 240
104	Cheminement piétonnier de 4 m de large reliant la rue Guérin Marchi à la future voie n°58 de desserte de la zone AUH1b du Cros du Pont	3		200
105	Logements sociaux et voirie	1	100% de logements sociaux 4 à 5 logements environ	193
106	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 3 logements environ	130
107	<b>Création d'un parking pour le centre-ville d'environ 25 places</b>	1		735
108	Élargissement à 5.50 m du chemin existant reliant la rue Jean Monnet au Cours Victor Leydet	1		45
109	Logements sociaux	1	100% de logements sociaux 4 à 6 logements environ	525
110	<b>Création d'un parking de proximité du centre-ville</b>	1		540
112	Parking du centre-ville	1		1 330

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m²
113	Création d'un parking de 25 places environ à la Barque	2		1305
114	Réservation équipement SIBAM intercommunal, réserve d'eau	3		17 595
115	Château d'eau	5		6 785
117	STEP (AL5, AL6 et AL4 partiel)	5		14 430
118	Création d'un parking de 70 places environ à la Barque	2		1 655
119	Création d'une voirie de 7 m pour desservir le parking public (ER 118) et l'opération de logement prévue sur la parcelle AD19	2		568
120	Création d'un cheminement piéton (2 m)	3		280
122	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et l'ancienne gare (3m)	1/3/5		13 695
124	Création d'un cheminement doux vélo entre l'ancienne gare et la Barque (3m)	2/3/4		5 030
125	Création d'un cheminement doux vélo entre le village et la zone d'activité de Saint Charles (3m)	2		23 720
126	Création d'un cheminement piéton (2m)	1/3		340
127	Voie de desserte de 6 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		1 385
128	Cheminement piétonnier de 4 m, du secteur UC2 au quartier de la Barque	2		530
129	Voie de desserte du secteur UC2 au quartier de Font d'Aurumy, reliant l'avenue Alexandre Philip et le carrefour avenue Maréchal Leclerc (RD46)/chemin des Vertus modifié	3		2420
130	Création d'un cheminement doux (2m)	3		60
131	Voie de desserte de 8 m dans le secteur AUH1c au quartier de Font d'Aurumy, reliant le chemin des Vertus modifié	3		2 070
133	Passage piétonnier de la Tèse reliant les opérations 67 et 132	3		20
134	Voie de desserte de 4 m, prolongeant le chemin des Verts Coteaux vers le chemin des Aires	3		400
136	Logements sociaux et espace public	1	100% de logements sociaux et espace public 15 logements env.	2979
137	Voie de desserte de 6 m de l'opération 108 depuis la RD 46b	1		175
138	Parking Est centre-ville	1		12 840
139	Équipement de proximité, de sport et de loisir	1		1 420
140	Elargissement à 10 m, chemin de la Galère	3		10
141	Elargissement à 8 m, chemin du Goi	1/3		210
142	Cheminement piétonnier reliant la ZAC de la Foux au centre-ville	1/3		430
144	Voie de desserte de 6 m, de la zone AUH1a depuis le chemin des Vertus et retournement	3		1900
145	Équipement culturel et espace vert	3		12 695
146	Aménagement d'un carrefour existant desservant la zone AUH2, Ferme La Bégude	3		65
147	Passerelle piétonne au nord du village, largeur 2 m	3		60
148	Voie et placette ZAC Font d'Aurumy	3		920
150	Voirie interne à la ZAC Saint Charles et desserte de la zone AUA2	4		15685
152	Voirie interne à la ZAC de la Foux	3		2 280
153	Bassin de rétention pluvial ZAC de la Foux	3		690
154	Cheminement piétonnier quartier le Tuve Fuveau Est, largeur 2,5 m	1		475

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
155	Aire de retournement	3		70
157	Bassin de rétention zone AUH1c	3		550
158	Bassin de rétention zone AUH1b	3		890
161	Voie de desserte de 5 m	4		5 030
164	Parking au Nord du centre-ville	3		1 190
165	Parking quartier de la Barque	2		675
167	Cheminement piétonnier de 1,4m	1		24
174	Bassin de rétention,	1		1 300
176	Cheminement piétonnier de 7 ml et de 2,5 m de largeur	1		10
178	Bassin de rétention	3		12 470
181	<b>Passage piétonnier de 2,5 m de l'ER 60 quartier Château l'Arc à la zone d'activités de St-Charles via le Canal de Provence</b>	4		4 750
182	Élargissement du chemin du Castellàs	4		2 500
183	STEP pour le hameau Belle Nuit	6		6 185
184	<b>Voie de desserte de 5 m et aire de retournement quartier Font d'Aurumy</b>	3		495
185	Cheminement piétonnier <b>de 3 m en prolongement de l'ER 184,</b>	3		270
186	Voie de 10 m pour desservir la zone AUH2	2		965
187	Aménagement complémentaire au boulevard urbain de la RD 96, quartier de la Barque	2		2 460

## 2 - Servitude 123-2c

### Rappel du Code de l'Urbanisme – article L.123-2c

*"Dans les zones urbaines, le Plan Local d'Urbanisme peut instituer des servitudes consistant:...*

*c) à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements."*

N°	DESTINATION	N° planche	BENEFICIAIRE COMMUNE	Superficie m <sup>2</sup>
1	Principe d'une voirie de desserte des zones AUB1a et AUB1b de Saint Charles	4		5 980