



Département des Bouches du Rhône
COMMUNE DE SENAS

REGLEMENT MIS A JOUR
Après modification n°5

Pièce 4

PROCEDURES	DATE APPROBATION DCM
Plan d'Occupation des Sols	20/12/01
Modification POS n°1	19/08/2002
Modification POS n°2	12/07/2006
Modification POS n°3	03/04/2008
Modification POS n°4	14/05/2009
Modification POS n°5	17/03/2011
Modification simplifiée 1/2010	10/06/2010

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal.

Les Articles L 111.9, L 111.10, L 421.4, R 111.2, R 111.3.2, R 111.4, R 111.14, R 111.14.2, R 111.15, R 111.21 du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes d'utilité publique mentionnées à l'annexe du plan.

Les Articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant notamment :

- Le permis de construire
- Les lotissements
- Les périmètres sensibles
- Les zones d'intervention foncière
- Les zones d'aménagement différé
- Les zones d'aménagement concerté
- Les Arrêtés Ministériels, Préfectoraux ou Municipaux en vigueur qui réglementent la pratique du camping et le stationnement des caravanes.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

Les zones urbaines sont :

- UA Centre ancien comprenant les secteurs UA1 et UA2 et UA2a
- UC Agglomération à densité moyenne
- UD Agglomération à densité réduite comprenant les secteurs UD1 et UD2
- UE Zone d'activités comprenant le secteur UEa
- UF Zone d'activités spécialisée réservée au service public ferroviaire

Les zones naturelles sont :

- NA1 Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services NA1a, et d'équipements publics NA1b
- NA2 Zone d'urbanisation future à vocation d'habitat et de services, à règlement alternatif, NA2a à vocation d'habitat
- NAE Zone d'urbanisation future à vocation d'activité à règlement strict comprenant les secteurs NAE 1 et NAE 2
- NC Zone de richesse naturelle comprenant les secteurs NC1, NC2, NCr1, NCr2a et NCr2b
- ND Zone naturelle protégée comprenant les secteurs ND et NDr.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Seules les dispositions mineures des Articles 3 à 13 de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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

ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT

Sont classées, bruyantes sur le territoire de la Commune, les voies suivantes :

- Ligne TGV Type 1
- A 7 Type 1 6 files de circulation
- RD7N Type 1 2 files de circulation coté nord
- 3 files de circulation coté ouest
- RD 538 Type 1 3 files de circulation
- CD569 2 files de circulation

Les bâtiments à usage d'habitation édifiés dans les secteurs exposés aux bruits de transport terrestres : en application de l'article 5 de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, pris en application des dispositions du décret n°95-21 du 9 janvier 1995, les pièces principales et cuisines des logements dans les bâtiments d'habitation à construire dans le secteur de nuisance d'une ou plusieurs infrastructures de transports terrestres doivent présenter un isolement acoustique minimal contre les bruits extérieurs. Cet isolement est déterminé de manière forfaitaire par une méthode simplifiée dont les modalités sont définies à l'article 6 de l'Arrêté.

Toutefois, le maître d'ouvrage du bâtiment à construire peut déduire la valeur de l'isolement d'une évaluation plus précise des niveaux sonores en façade, s'il souhaite prendre en compte les données urbanistiques et topographiques particulières, l'implantation de la construction dans le site, et, le cas échéant, l'influence des conditions météorologiques locales. Cette évaluation est faite sous sa responsabilité selon les modalités fixées à l'article 7 de l'Arrêté.

ARTICLE 6 – ZONE DE RISQUES

Séismes :

Le territoire de la Commune est situé dans une zone de sismicité faible Ib.

En conséquence, les dispositions de :

- La loi n°87-565 du 22/07/87, art.41
- Décret n°91-461 du 14/05/91 (JO du 17/05/91)
- Arrêté du 16/07/92 (JO du 6/08/92)
- DTU « règles parasismiques 1969 révisées en 1982 »
- DTU « règles PS-MI 189 » « constructions parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés »

sont applicables.

Il s'ensuit que pour toute construction comportant plus de deux niveaux, les règles du D.T.U. doivent être respectées.

Inondations :

Le territoire de la commune de Sénas est soumis aux risques de débordement de la Durance pour la crue centennale. Les secteurs concernés sont des zones NC et ND. Elles se déclinent en zones NCr1, NCr2a, NCr2b, et NDr.

ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public tels que pylône de ligne électrique, antenne, etc... ne sont pas soumis aux dispositions des Articles 3 à 15 des différentes zones, mais devront faire l'objet d'une déclaration.

De même, conformément à la circulaire du 16 octobre 2001 sur la santé publique, relative à l'implantation des antennes relais de radiotéléphonie mobile, l'implantation d'antennes relais de radiotéléphonie mobile est soumise à autorisation et ne devra pas se situer à moins de 300 mètres de toute habitation.

ARTICLE 8 – RAPPELS DE PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration (Article L 441.2)

En bordure d'un chemin rural, l'édification d'une clôture doit se faire avec un recul minimum de 3,50 m de l'axe.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux Articles R442.1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les démolitions peuvent être soumises à permis de démolir en application de l'Article L 430.2 du Code de l'Urbanisme

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés en application de l'Article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation par le code forestier (Article L 311.3). Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichements sont irrecevables.

Les travaux non soumis à autorisation d'urbanisme et situés aux abords des monuments historiques (article 13bis et 13ter de la loi de 1913), ainsi que dans les sites inscrits (article 4 de la loi de 1930 sur les sites) sont soumis à autorisation par le Préfet.

Il est important de tenir compte de la présence sur le territoire communal de nombreux canaux d'arrosage, de terrains bénéficiant d'un droit d'eau, générant en conséquence pour les lotisseurs, aménageurs ou autres constructeurs, d'une part des servitudes d'irrigation, d'autre part des cotisations d'arrosant, même si les droits d'eau ne sont pas utilisés.

Dans le cadre de demande d'autorisation de construire située dans le périmètre d'une association syndicale d'arrosant, une attention particulière sera à porter pour la desserte en eau d'arrosage lorsqu'il en existe une sur le terrain.

Ces dispositions civiles relatives aux syndicats d'irrigation, ne sont pas réglementées par le P.O.S, mais sont rappelées dans le cadre d'une volonté de maintien du patrimoine et des activités agricoles, auxquels la commune de Sénas est très attachée.

ARTICLE 9 – EXTRACTION DE MATERIAUX

Les extractions de matériaux sont autorisées en zone NC2.

ARTICLE 10 – LOI BARNIER – Article L111-1.4 du CU

Conformément à l'article 52 de la Loi Barnier du 2 Février 1995, il est prévu, en l'absence d'une réflexion globale, intégrant les entrées de ville dans le document POS, l'inconstructibilité sur 100 mètres de part et d'autre de l'axe des axes des autoroutes, voies express, déviations et sur 75 mètres des autres voies classées à grandes circulation.

Sont concernées à Sénas, l'A7, la RD7N, la RD538, la RD 596.

ARTICLE 11 – Article L123-1.7 du Code de l'Urbanisme

Le patrimoine bâti, repéré au titre de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, soumet la construction au régime du permis de démolir en application de l'article L.430.1.d du Code de l'Urbanisme. Ce permis de démolir particulier devra être soumis à l'avis, non conforme, de l'Architecte

des Bâtiments de France, en application de l'article R.430.9 du Code de l'Urbanisme.

Conformément à l'application de l'article L.123.1.7 du Code de l'Urbanisme, les éléments structurants remarquables à préserver ou à mettre en valeur sont :

- ✧ La zone agricole et son système répétitif des haies brises vents de cyprès et de peupliers
- ✧ Le patrimoine autour des canaux
- ✧ Le canal des Alpines, ses ponts, son chemin de halage bordé de platanes
- ✧ La ripisylve de canal des Boisselin et du l'ancien canal de Craponne
- ✧ La ripisylve du Moulin du Béal
- ✧ Les arbres le long des routes ; les platanes, en général, et ceux déjà présents sur cartes postales du début du siècle en particulier, dont :
 - Les platanes de la RD7N dont l'effet visuel de rétrécissement permet de donner une échelle urbaine à la route dans sa traversée de Sénas
 - Les platanes le long de la D73a qui constituent un patrimoine végétal remarquable par sa régularité, son homogénéité ; ils correspondent à l'image traditionnelle de la route provençale ombragée par des platanes presque centenaires qui donnent une ambiance colorée / jeu d'ombres et de lumières spécifique. Forte puissance émotionnelle au rythme des saisons.
 - les vieux chênes le long de la D71a
- ✧ Les zones « ND » : à l'Ouest, le long de la D569. Il se distingue un élément de relief intéressant : il s'agit du talus bosselé et échancré par des vallons qui dessine les contreforts du Massif des Alpilles.

Les articles 13 du zonage indiquent les dispositions relatives à la protection de ces éléments de paysage

TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 – ZONE UA – CENTRE ANCIEN

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien de la Commune (secteur UA1) et à son extension (secteur UA2). Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et continue à l'alignement des voies le plus souvent.

Le secteur UA2 comprend un sous secteur UA2a où les programmes de constructions à usage d'habitation doivent consacrer au moins 20% de la SHON à la réalisation de logement social.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UA – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 2.UA.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité artisanale ou commerciale à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- Les constructions et équipements d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.
- De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et vallats, sera situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.

ARTICLE 2 UA : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- les constructions à usage industriel sauf les extensions visées à l'Article 1,
- les constructions à usage d'entrepôt commercial,
- les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- les constructions à usage agricole sauf les extensions visées à l'Article 1,
- le stationnement des caravanes isolées défini aux Articles R 443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- les terrains de camping,
- les terrains de caravanage,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les parcs d'attraction définis à l'Article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravane définis à l'Article R 442.2 du Code de l'Urbanisme,
- les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R 442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 UA –ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE 4 UA – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UA - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UA - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Dans le secteur UA 1 :

Les constructions doivent s'implanter au ras de l'alignement, soit dans le prolongement des constructions voisines.

Dans le secteur UA 2 :

La distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de l'alignement opposé, doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE 7 UA – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 60° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 UA – EMPRISE DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UA - HAUTEUR

La hauteur des constructions doit être au maximum à une hauteur sensiblement égale à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

Toutefois, dans le secteur UA 2, elle ne doit pas être supérieure à 10 mètres à l'égout du toit mesuré à partir de la bordure du trottoir de la voie.

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 UA – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UA – STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UA 1, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation ou les divisions de logements : 1 place de stationnement par logements créés.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,
- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires,
- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat:1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le secteur UA2, il est exigé :

- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat:1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création

de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.

- Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat : 1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires,
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 UA : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS /

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Aménagement des terrains :

- les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Dans le secteur UA2a, les espaces non utilisés doivent être plantés à hauteur de 80%
- en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UA – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En UA2a, le COS aura une valeur de 0.75

Non réglementé pour les autres secteurs.

CHAPITRE 2 – ZONE UC - AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation en retrait de l'alignement.

Elle comprend le sous secteur UCa caractérisé par une continuité de bâti le long des voies principales.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 2.UC.

Sont autorisées sous conditions :

- En UCa, les programmes de constructions à usage d'habitation à la condition que ceux ci consacrent au moins 30% de la SHON à la réalisation de logement social
- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage industriel, d'entrepôt commercial et agricole.
- Le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et Vallats, sera situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.
- Les constructions et équipements d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

ARTICLE 2 UC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel sauf les extensions visées à l'Article 1,
- Les constructions à usage d'entrepôt commercial, sauf les extensions visées à l'Article 1,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions à usage agricole sauf les extensions visées à l'Article 1,
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping,
- Les terrains de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attraction définis à l'Article R.442. du Code de l'Urbanisme,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes définis à l'Article R.442. du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières.

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

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE 4 UC – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Une étude hydraulique préalable à toute nouvelle urbanisation déterminera les mesures compensatoires pour que l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols ne se traduisent pas par une aggravation du ruissellement urbain d'une part, conformément à l'article L2224-10 du CGCT et par un risque de pollution d'autre part.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 UC – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UC – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES**Voies :**

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Pour la zone UCa :

- En bordure de RD, les clôtures sont autorisées à l'alignement et les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres
- En bordure de ER n°24, les constructions doivent s'implanter sur l'alignement. Les réseaux seront enterrés sous le trottoir. Des décrochements visant à animer les façades pourront être prévus dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Canaux et cours d'eau :

Les constructions, ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue

un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 7 UC – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES /

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

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

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prend jour sur cette façade.

ARTICLE 9 UC – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UC – HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres et 8m40 pour les bâtiments à usage sportif, hospitalier et de service public.

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 UC – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UC - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation ; 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété ; dans le cas de division en terrains, une seule place par logement peut être réalisée sur chaque terrain à condition que la 2^{ème} place par logement le soit sur des aménagements particuliers de la voirie judicieusement répartie ; de plus, un certain nombre de places devront être prévues pour les visiteurs,

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.

Pour les constructions à usage de bureau et de service ; 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,

Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat ; 1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires,

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,

Pour les établissements recevant du public : salles de spectacles, réunions, etc... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 UC – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Aménagement des terrains :

- les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

- en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 14 UC – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.

Toutefois, aucun COS n'est fixé pour les constructions de service public à caractère scolaire, sportif, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 3 – ZONE UD - AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD couvre essentiellement les nouveaux quartiers d'habitat individuel.

Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle est divisée en deux sous-secteurs UD1 et UD2.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 UD – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées toutes les occupations et utilisations du sol non interdites par l'article 2.UD.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'activité à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à l'activité quotidienne du quartier. En outre, leurs exigences de fonctionnement, lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement, et avec les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation,
- L'extension des installations classées à condition qu'il ne subsiste plus de risques importants pour la sécurité ou de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de tels établissements dans la zone,
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage industriel, d'entrepôt commercial et agricole,
- De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et Vallats, situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.
- Les constructions et équipements d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

ARTICLE 2 UD – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, sauf les extensions visées à l'Article 1,

- Les constructions à usage d'entrepôt commercial, sauf les extensions visées à l'Article 1,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions à usage agricole, sauf les extensions visées à l'Article 1,
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping,
- Les terrains de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les garages collectifs de caravanes définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UD – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE 4 UD – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront

avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE 5 UD – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En secteur UD1 : les terrains pour être constructibles ne doivent pas avoir une superficie inférieure à 700m²

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux terrains existants, aux terrains de lotissements anciens et aux équipements publics

En secteur UD2 : les terrains pour être constructibles ne doivent pas avoir une superficie inférieure à 1200m²

ARTICLE 6 UD – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies :

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

Canaux et cours d'eau :

Les constructions ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.

Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

ARTICLE 7 UD – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

ARTICLE 8 UD – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de 45 ° au-dessus du plan horizontal.

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° , à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

ARTICLE 9 UD – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 UD - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. L'ensemble des limites parcellaires est à prendre en compte pour l'appréciation de cette règle.

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 UD – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UD - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété : dans le cas de division en terrains, une seule place par logement peut être réalisée que chaque terrain à condition que la 2^{ème} place par logement le soit sur des aménagements

particuliers de la voirie judicieusement répartie ; de plus, un certain nombre de places devront être prévues pour les visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.

Pour les constructions à usage de bureau et service ; 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,

Pour les constructions à usage de commercial artisanal : 1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires,

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant,

Pour les établissements recevant du public : salles de spectacles, réunions, etc... ; 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 UD – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Aménagement des terrains :

les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UD – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

0,30 en secteur UD1

0,20 en secteur UD2

Toutefois, aucun coefficient d'occupation des sols n'est fixé pour les constructions de service public à caractère scolaire, sanitaire ou hospitalier et pour les équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 4 – ZONE UE –ZONE D'ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est principalement affectée aux activités industrielles, artisanales et commerciales

Elle comprend un sous secteur UEa affecté aux activités industrielles, artisanales, commerciales et aux équipements, services et hôtellerie

SECTION I -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION

ARTICLE 1 UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le bon fonctionnement ou la surveillance des installations à raison d'un seul logement de fonction par unité foncière,
- La construction à usage d'habitation doit être incluse dans le volume du bâtiment à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales et est limitée à 120 m² de S.H.O.N sans pouvoir être supérieure à 50% de la superficie du bâtiment à usage d'activités industrielles, artisanales ou commerciales
- L'extension mesurée des constructions existantes,
- En zone UEa : les constructions à usage d'hébergement touristique
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement, sous réserve qu'elles ne comportent pas de graves risques de nuisances et de risques vis-à-vis de la sécurité civile
- Le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et vallats, devra être situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.
- Les constructions et équipements d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

ARTICLE 2 UE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles visées à l'Article 1,
- Les activités comportant de graves risques de nuisances
- Les constructions à usage d'hébergement touristique, sauf en zone UEa
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement isolé de caravanes, ainsi que les terrains aménagés en vue de permettre l'installation de caravanes destinées à constituer l'habitat permanent de leurs utilisateurs, visés à l'article L 444-1 du code de l'urbanisme

- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning visé à l'Article R.443-1 du Code de l'Urbanisme
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules définis à l'Article R.421.19 du Code de l'Urbanisme,
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.421.19 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UE – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès est interdit en cas de gêne ou de risque pour la circulation. De même, l'accès direct sur la RD7n est interdit.

ARTICLE 4 UE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE 5 UE – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UE – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 7 UE – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

ARTICLE 8 UE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 UE – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 10 UE - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'éégout du toit, ne pourra excéder 12 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 UE – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 12 UE - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage de bureau et service ; 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON,

Pour les constructions à usage commercial artisanal : 1 place de stationnement pour les 100 m² premiers de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires,

Pour les établissements industriels, une étude spécifique justifiera les dispositions retenues en matière de stationnement et de zone de manœuvre en application des 2 premiers alinéas du présent article

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 UE – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-9-11 du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente.

Aménagement des terrains :

- Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts.

Des plantations d'arbres à hautes tiges devront être réalisées de manière à masquer, dans la mesure du possible, les bâtiments, entrepôts et ateliers de production notamment, et les aires de stockage. Les alignements d'arbres créés respecteront une orientation est-ouest.

- en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

CHAPITRE 5 – ZONE UF –ZONE D’ACTIVITES SPECIALISEES RESERVEES AU SERVICE PUBLIC FERROVIAIRE

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend l'ensemble du Domaine Public du Chemin de Fer et, notamment, les emprises des gares, y compris les emplacements concédés aux clients du chemin de fer, les grands chantiers et les plates-formes des voies ferrées.

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

ARTICLE 1 UF – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions de toute nature, les installations et les dépôts nécessaires au fonctionnement du Service Public Ferroviaire réalisés par l'exploitant.
- Les constructions, installations et dépôts réalisés pour l'exercice d'activités liées au Service Public Ferroviaire concernant l'accueil et l'hébergement des voyageurs, l'entreposage, le stockage et le conditionnement des marchandises, ainsi que pour les secteurs à vocation industrielle, les constructions admises dans les Zones Industrielles
- Les constructions et équipements d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

ARTICLE 2 UF – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions à usage d'habitation, sauf si elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et installations visées à l'article 1 UF.
- Les constructions à usage d'hébergement touristique,
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs,
- Les constructions à usage agricole,
- Le stationnement des caravanes isolées défini aux Articles R.443.1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les terrains de camping,
- Les terrains de caravanage,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme,

- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 UF – ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

ARTICLE 4 UF – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

Autres réseaux :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées peuvent être exigés en souterrain.

ARTICLE 5 UF – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 UF – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toutes les constructions, autres que celles indispensables au fonctionnement du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le

document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

ARTICLE 7 UF – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction, autre que celle indispensable au fonctionnement du Service Public et dont l'implantation est commandée par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

ARTICLE 8 UF – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 UF – EMPRISE AU SOL

Non réglementé pour les constructions réalisées par l'exploitant.

Pour les autres constructions, l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 10 UF – HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 12 mètres. Cependant, une hauteur supérieure pourra être autorisée pour des impératifs de technique ferroviaire, ou technologiques.

ARTICLE 11 UF – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région et l'utilisation de matériaux légers susceptibles de donner un aspect provisoire.

Clôtures :

Les clôtures, par leurs dimensions ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte à la sécurité des circulations routière et ferroviaire, ni au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

ARTICLE 12 UF – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Pour les marchandises, les aires d'évolution nécessaires au chargement et au déchargement seront aménagées à l'intérieur du Domaine Ferroviaire.

Pour les installations situées sur des emplacements mis à la disposition des clients du chemin de fer, il doit être aménagé sur ces emplacements des aires de stationnement suffisantes pour assurer le stationnement et l'évolution des véhicules de livraison et de service d'une part, et des véhicules du personnel d'autre part.

ARTICLE 13 UF – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement doivent comporter des plantations.

Les règles suivantes doivent être compatibles avec les impératifs techniques de l'exploitation et de l'organisation des chantiers ferroviaires.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

Les surfaces libres de toute occupation du sol devront être traitées en espaces verts plantés.

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 UF – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol pour les constructions liées au fonctionnement du Service Public, sauf en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation autorisée à l'Article 2 pour lesquelles il est fixé à 0,10 sans pouvoir dépasser 200 m² de SHON.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 – ZONE NA1 – ZONE D'URBANISATION FUTURE A REGLEMENT STRICT

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA1 est une zone non équipée à l'heure actuelle, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation. L'urbanisation ne peut y être réalisée que sous forme de modification de POS, ou sous forme de Zones d'Aménagement Concerté dans le cadre desquelles la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements. Elle comprend deux secteurs

- le secteur NA1 a à vocation d'habitat ainsi qu'aux services qui en sont le complément habituel.
- le secteur NA1 b à vocation d'équipement, de commerce, de service, de bureau et d'artisanat

ARTICLE 1 NA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation à raison d'une construction par unité foncière, de commerce, de service, de bureau et d'artisanat à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne des opérations autorisées.
- En outre, leurs exigences de fonctionnement lors de leur ouverture ou à terme, doivent être compatibles avec les infrastructures existantes, notamment les voiries et l'assainissement et les équipements collectifs nécessaires au personnel de l'installation.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public définies à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition qu'elles soient incluses dans les opérations autorisées.
- Les terrains de camping et de caravanage,
- L'extension mesurée des constructions existantes,
- Les constructions et équipements d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,
- De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et Vallats, devra être situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.

ARTICLE 2 NA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NA1 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

ARTICLE 4 NA1 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones ou portions de zones contenues dans les périmètres d'irrigation, les filioles seront mises sous canalisation lorsqu'elles traversent de futurs lotissements et lorsque le projet de lotissement conduit de fait à supprimer les haies qui bordent ces canaux.

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement. Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau d'assainissement public doivent faire l'objet d'une autorisation particulière du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les canaux d'irrigation ne pourront être considérés comme exutoires.

Autres réseaux :

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 NA1 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Pour les opérations autorisées à l'Article 1, la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à 1 ha

Dans le cas de division, les terrains créés ne doivent pas avoir une superficie inférieure à 700m² et une moyenne inférieure à 800m². Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes, aux terrains des lotissements anciens et aux équipements publics.

ARTICLE 6 NA1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

ARTICLE 7 NA1 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut d'indication sur le document graphique, et si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

ARTICLE 8 NA1 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 NA1 – EMPRISE AU SOL

La construction devra s'implanter à l'intérieur du périmètre d'emprise maximale de construction figurant sur le document graphique. A défaut, cet article n'est pas réglementé.

ARTICLE 10 NA1 - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. L'ensemble des limites parcellaires est à prendre en compte pour l'appréciation de cette règle.

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 NA1 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les clôtures et portail doivent être de forme simple. Les clôtures peuvent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises sont parallèles à l'axe de la voie.

ARTICLE 12 NA1 - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété : dans le cas de division en terrains, 1 seule place par logement peut être réalisée sur chaque terrain, à condition que la 2^{ème} place par logement le soit sur des aménagements particuliers de la voirie judicieusement répartie ; de plus, un certain nombre de places devra être prévu pour les visiteurs.

Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.

Pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.

Pour les constructions à usage commercial et artisanal, 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires.

Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.

Pour les Etablissements recevant du public : salles de spectacles, réunions, etc... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 NA1 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à réaliser recouvrent les espaces verts dont l'espace végétal doit devenir ou rester prédominant, notamment 50% au minimum de la surface doivent être constitués de pelouse ou parterres. De plus, 1 arbre de haute tige doit être planté par 100 m² d'espaces verts.

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations d'essence et de taille au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Aménagement des terrains :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 NA1 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 2 – ZONE NA2 – ZONE D'URBANISATION FUTURE A REGLEMENT ALTERNATIF

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NA2 est une zone non équipée à l'heure actuelle disposant d'équipements de capacité suffisante à proximité, réservée à l'habitat et aux services. L'urbanisation y est subordonnée à la réalisation des équipements.

Elle comprend le secteur NA2a réservée essentiellement à l'habitat.

L'urbanisation ne peut s'effectuer qu'à l'occasion d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction dans les conditions énumérées à l'Article 2.

ARTICLE 1 NA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2 sont interdites.

ARTICLE 2 NA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- Les opérations d'aménagement ou de construction conformes à la vocation de la zone à condition que le terrain ait une superficie au moins égale à 1 ha
- Les constructions à usage d'habitation, à raison d'une construction par unité foncière sauf pour les constructions de logements à caractère social, de commerce, de service, de bureau et d'artisanat à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées,.
- En zone NA2a, les programmes de constructions à usage d'habitation doivent consacrer au moins 20% de la SHON à la réalisation de logement social.
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne des opérations autorisées.

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

- Les constructions ne doivent pas dépasser 50% de la superficie du terrain.
- Les constructions et équipements d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées,

De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et Vallats, devra être situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NA2 – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

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

Les accès de desserte pour la zone NA2a doivent faire l'objet d'une étude spécifique de circulation pour les véhicules et les personnes dont les critères d'évaluation sont, à minima, la prise en compte des ouvertures sur les secteurs d'urbanisation ultérieurs, la sécurité des déplacements automobiles et des modes doux, la desserte éventuelle en transport en commun.

ARTICLE 4 NA2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones ou portions de zones contenues dans les périmètres d'irrigation, les filioles seront mises sous canalisation lorsqu'elles traversent de futurs lotissements et lorsque le projet de lotissement conduit de fait à supprimer les haies qui bordent ces canaux.

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement. Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau d'assainissement public doivent faire l'objet d'une autorisation particulière du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé. Les canaux d'irrigation ne pourront être considérés comme exutoires.

Pour l'ensemble des zones situées en NA2, une étude hydraulique est demandée. Celle-ci déterminera les mesures compensatoires pour que l'urbanisation et l'imperméabilisation des sols ne se traduisent pas par une aggravation du ruissellement urbain d'une part, conformément à l'article L2224-10 du CGCT et par un risque de pollution d'autre part.

Autres réseaux :

Pour toutes les installations, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 5 NA2 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

En NA2 : pour les opérations autorisées à l'Article 2, la superficie des terrains ne doit pas être inférieure à 1 ha

Dans le cas de division, les terrains créés ne doivent pas avoir une superficie inférieure à 700 m² et une moyenne inférieure à 800 m².

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas aux extensions mesurées des constructions existantes, aux terrains des lotissements anciens et aux équipements publics.

En NA2a : non réglementé

ARTICLE 6 NA2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées.

ARTICLE 7 NA2 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut d'indication sur le document graphique, et si la construction ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 3 mètres.

ARTICLE 8 NA2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vu sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 NA2 – EMPRISE AU SOL

La construction devra s'implanter à l'intérieur du périmètre d'emprise maximale de construction figurant sur le document graphique. A défaut, cet article n'est pas réglementé.

Les constructions en zone NA2a ne doivent pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 10 NA2 - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres.

Dans la bande des 3 mètres comptée à partir de la limite parcellaire, la construction ne doit pas dépasser 5 mètres de hauteur totale mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie. Cette limitation ne s'applique pas en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté. Cette limitation peut être supprimée le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

Les dispositions du présent Article, ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 NA2 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures et portail doivent être de forme simple. Les clôtures peuvent être implantées à la limite ou en dehors des emprises indiquées pour chaque voie importante sur les documents graphiques. Sauf indication contraire, ces emprises sont parallèles à l'axe de la voie.

ARTICLE 12 NA2 - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), est celle donnée par l'Article R.112.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement, aménagées sur la propriété : dans le cas de division en terrains, 1 seule place par logement peut être réalisée sur chaque terrain, à condition que la 2^{ème} place par logement le soit sur des aménagements

particuliers de la voirie judicieusement répartie ; de plus, un certain nombre de places devra être prévu pour les visiteurs.

- Pour les constructions de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat: 1 place de stationnement par logement. Ne sont pas concernés par ces dispositions les travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de SHON, dans la limite d'un plafond de 50% de la SHON existante avant le début des travaux.
- Pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage commercial et artisanal, 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires.
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant.
- Pour les Etablissements recevant du public : salles de spectacles, réunions, etc... : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus, est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

A ces espaces à aménager, pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces établissements.

ARTICLE 13 NA2 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.
- Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.
- Pour toute opération, un espace de jeux pour enfants devra être réalisé sur une surface d'un même tenant, au moins égale à 10% de la surface totale des terrains habitables, et au moins égale à la surface du plus petit terrain.
- Pour toute opération située en zone NA2a, 10% de la surface totale des terrains habitables, et au moins égale à la surface du plus petit terrain, sera obligatoirement réservé à la création d'espace public.

- Aménagement des terrains :
 - o les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
 - o en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NA2 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

Les dispositions de cet article ne sont pas applicables aux constructions à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier et aux équipements d'infrastructure.

CHAPITRE 3 – ZONE NAE – ZONE D'URBANISATION FUTURE A VOCATION D'ACTIVITES

CARACTERE DE LA ZONE

La zone NAE est une zone à vocation principale d'activité non équipée à l'heure actuelle. Elle comprend deux secteurs :

le secteur (NAE 1) destiné à recevoir des activités qui ne trouvent pas leur place en milieu urbain,

le secteur (NAE 2) destiné à l'hôtellerie, les activités commerciales et les activités de service.

L'urbanisation est subordonnée à la réalisation des équipements et ne peut s'effectuer qu'à l'occasion d'une zone d'aménagement concerté ou de la réalisation d'une opération d'aménagement ou de construction dans les conditions énumérées à l'Article 1.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NAE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisés à condition de ne pas compromettre la bonne organisation, le bon aspect et l'économie de la zone et aux conditions ci-après :

- Les opérations d'aménagement ou de construction conformes à la vocation de la zone.
- Les constructions à usage industriel, d'entrepôt commercial, de commerce, de service, de bureau et d'artisanat à condition qu'elles appartiennent à des opérations autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation, à condition que leur présence soit justifiée pour assurer le fonctionnement des établissements et des services autorisés.
- Les constructions à usage d'habitation doivent être incluses dans le volume du bâtiment à usage d'activités et sont limitées à 120 m² de S.H.O.N sans pouvoir être supérieure à 50% de la superficie du bâtiment à usage d'activités .
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées à la vie quotidienne des opérations autorisées.
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation.
- Les constructions et équipements d'intérêt public
- Les affouillements et exhaussements de sol définis à l'Article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, nécessaires à la réalisation des opérations et utilisations du sol autorisées.

De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux de ruissellement ou de débordement des canaux et Vallats, devra être situé à plus de 0,40 m au-dessus de la bordure du trottoir de la voie.

Dans le secteur NAE 2

- Les constructions destinées à l'hôtellerie, activités commerciales et activités de service.

ARTICLE 2 NAE – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 NAE – ACCES ET VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères. Tout accès nouveau sur la RD7N devra faire l'objet d'acceptation préalable par la commune.

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

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

L'accès direct sur la RD7n est interdit

ARTICLE 4 NAE – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Dans les zones ou portions de zones contenues dans les périmètres d'irrigation, les filioles seront mises sous canalisation lorsqu'elles traversent de futurs lotissements et lorsque le projet de lotissement conduit de fait à supprimer les haies qui bordent ces canaux.

Eau :

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol autorisée à l'Article 1 doit être raccordée au réseau d'assainissement ou à un réseau autonome correspondant aux caractéristiques de l'opération. L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement, est subordonnée à un pré-traitement. Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau d'assainissement public doivent faire l'objet d'une autorisation particulière du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra

éventuellement être autorisé. Les canaux d'irrigation ne pourront être considérés comme exutoires.

ARTICLE 5 NAE – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE 6 NAE – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions doivent s'implanter au-delà de la marge de recul figurant sur le document graphique. A défaut d'indication sur le document graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

Canaux et cours d'eau :

Les constructions, ainsi que les clôtures ne peuvent être implantées à moins de 8 mètres de la crête de la cunette au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement agricole et pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux sauf les filiales secondaires ou tertiaires de desserte localisée et qui constitue un réseau très ramifié ne nécessitant pas d'entretien par des engins mécaniques lourds.

Voies ferrées

Les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE 7 NAE – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire 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 5 mètres.

Toutefois, la construction peut jouxter la limite parcellaire en cas d'adossement à un bâtiment mitoyen ayant une hauteur égale ou supérieure à celui projeté ainsi que le long des divisions internes des opérations d'aménagement ou de construction pour des motifs d'urbanisme ou des contraintes topographiques.

ARTICLES 8 NAE – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 NAE – EMPRISE AU SOL

A défaut d'indication sur le document graphique, les emprises au sol des constructions ne doivent pas excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

ARTICLE 10 NAE - HAUTEUR

La hauteur des constructions en tout point du bâtiment, mesurée à partir de la bordure du trottoir de la voie jusqu'à l'éégout du toit, ne pourra excéder :

- 7 mètres pour les constructions à usage d'habitation
- 12 mètres pour les autres usages

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 NAE – ASPECT EXTERIEURS

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les opérations d'aménagement veilleront à préserver, ou à défaut remplacer, les éléments remarquables du paysage, tel que le système répétitif de haies brises vents de cyprès et peupliers.

ARTICLE 12 NAE - STATIONNEMENT

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

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

Pour l'application de cet Article, la définition de la surface de plancher hors œuvre nette (SHON), est celle donnée par l'Article R.122.2 du Code de l'Urbanisme, il est exigé :

- Pour les Etablissements industriels : 1 place de stationnement pour 80 m² de SHON
- Pour les hôtels et restaurants : 1 place de stationnement par chambre et pour 10 m² de salle de restaurant
- Pour les constructions à usage de bureau et service : 1 place de stationnement pour 30 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial et artisanal : 1 place de stationnement pour 100 m² de SHON et 1 place par 50 m² de SHON supplémentaires

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules individuels, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires nécessaires à l'activité de ces Etablissements.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 13 NAE – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts dont l'espace végétal doit devenir ou rester prédominant, notamment 50% au minimum de la surface doivent être constitués de pelouse ou parterres. De plus, 1 arbre de haute tige doit être planté par 100 m² 'espaces verts.

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Pour toute opération, un espace de jeux pour enfants devra être réalisé sur une surface d'un même tenant, au moins égale à 10% de la surface totale des terrains habitables, et au moins égale à la surface du plus petit terrain.

Aménagement des terrains :

- les surfaces libres de toute construction ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantés d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise des voies privées supérieur à 4 mètres, les marges de recul doivent être aménagées en espaces verts permettant les circulations piétonnes et les accès. Cette disposition n'est pas applicable aux bâtiments scolaires ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NAE – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé sauf en NAE1 en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation autorisées à l'Article 1 pour lesquelles il est fixé à 0,10

CHAPITRE 4 – ZONE NC – ZONE D'ACTIVITE AGRICOLE

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles.

Elle comprend les secteurs :

- NCr1 et NCr2 qui se différencient du secteur NC1 par la prise en compte des risques d'inondation en cas de crues de La Durance.
 - La zone NCr1 est inconstructible,
 - La zone NCr2 est constructible sous conditions. Elle comprend les secteurs NCr2a, NCr2b
- NC2 qui correspond à des terrains où les carrières sont autorisées plus particulièrement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 NC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 2.

Sont interdits en NCr2 :

- tout dépôt ou stockage de matériels et matériaux d'une emprise au sol supérieure à 20m²
- tout stockage de produits dangereux polluants ou sensibles à l'eau à moins de 0,5 m au-dessus de la côte de la crue de référence,
- la création de terrains de camping et caravanage, de parcs de loisirs comportant des constructions à usage résidentiel,
- l'implantation de parcs destinés à l'élevage des animaux,

ARTICLE 2 NC – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées aux conditions fixées ci-dessous :

Dans les secteurs NC1, NC 2, NCr2 :

1. Dans l'intérêt de l'exploitation, les constructions suivantes :
 - constructions à caractère fonctionnel, autres qu'à usage d'habitation, lorsqu'elles sont nécessaires à l'exploitation,
 - constructions des organisations agricoles à forme collective (coopératives, S.I.C.A.) lorsqu'elles concernent la production, le stockage, le traitement et la commercialisation des produits agricoles,
 - constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exercice ou au maintien de l'exploitation agricole et notamment le logement du chef d'exploitation,
2. Les « campings à la ferme » sauf dans les secteurs NCr2, lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation et sont soumis à déclaration,

3. Les « gîtes ruraux », ou autres hébergements touristiques, dont l'aménagement dans les constructions existantes constitue un complément de l'exploitation et n'entraîne qu'un changement limité de destination.
4. Les « piscines » et autres équipements de loisirs privatifs lorsqu'ils sont situés à proximité d'un bâtiment à usage d'habitation.
5. Les modifications de l'aspect extérieur des constructions, si ces modifications s'inscrivent dans les caractéristiques architecturales des bâtiments existants, et s'intègrent dans leur environnement, le site, et le paysage.
6. Les changements de destination des bâtiments, lorsque ces changements restent liés à l'exercice de l'exploitation agricole.
7. Les extensions mesurées, sauf dans les secteurs NCr1, des constructions existantes et l'aménagement des bâtiments existants sans modification de leur destination ni création de logements, et sans que la SHON finale, extension comprise ne dépasse 170 m².

En zone NCr2, l'extension, le réaménagement et la rénovation des constructions existantes seront autorisés s'ils vont dans le sens d'une mise en sécurité et si l'emprise au sol supplémentaire éventuelle est inférieure à 20 m²

8. Les affouillements et exhaussements lorsqu'ils sont rendus nécessaires par les constructions ou modes d'utilisation du sol autorisés dans la zone, sauf dans les secteurs NCr2
9. Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont d'intérêt public. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.
10. Les installations classées et les dépôts strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
11. les reconstructions à l'identique, sans changement de destination, en cas de sinistre

De plus, le plancher des habitations et des installations susceptibles d'être endommagé par les eaux en cas de crues de La Durance, devra être situé à :

- dans le secteur NCr2a, à 1m au-dessus du terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation et à 0,50 au dessus du terrain naturel pour les autres constructions
- dans le secteur NCr2b, à 1 m au-dessus du terrain naturel

Dans le secteur NC2

Les carrières.

Dans le secteur NCr1

Les ouvrages techniques lorsqu'ils sont d'intérêt public et qu'ils ne perturbent pas l'écoulement des eaux en cas de crues de La Durance. Ces ouvrages techniques quand ils sont ponctuels tels que poteaux, pylônes, antennes ..., ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 NC – ACCES ET VOIRIE

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité de défense contre l'incendie, de sécurité civile, et de ramassage des ordures ménagères.

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

L'entrée de la propriété notamment, doit être implantée 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 NC – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

Toute construction ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'eau potable s'il dessert le terrain, ou à défaut, par captage, forage ou puits particulier conforme à la réglementation sanitaire en vigueur.

Assainissement

Eaux usées : Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau d'assainissement, s'il existe. A défaut de réseau public, un dispositif individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis.

Seules les eaux usées domestiques et assimilées peuvent être assainies avec un dispositif d'assainissement non collectif. Seules les eaux usées domestiques et assimilées peuvent être assainies avec un dispositif d'assainissement non collectif.

Pour les activités produisant des effluents non domestiques (y compris eaux de contre lavage des filtres et de vidange des piscines), un dispositif de traitement des eaux résiduaires adapté doit être mis en place.

Les rejets d'effluents non domestiques dans le réseau d'assainissement public doivent faire l'objet d'une autorisation particulière du service d'assainissement comme le prévoit l'article L.1331.10 du Code de la Santé Publique.

Eaux pluviales : Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales compte tenu des caractéristiques des exutoires. Les autorisations nécessaires qui devront avoir été obtenues, définiront les conditions dans lesquelles le rejet pourra éventuellement être autorisé.

ARTICLE 5 NC – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 6 NC – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUESVoies

Les constructions autres que les serres doivent être implantées au-delà de la marge de recul figurée sur le document graphique.

Les serres, ainsi qu'à défaut d'indication sur le document graphique les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Voies ferrées

Les constructions autres que les serres et les bâtiments de stockage ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE 7 NC – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les dispositions de cet Article, ne s'appliquent pas pour les serres.

ARTICLE 8 NC – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. En aucun cas, la distance entre 2 bâtiments ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 NC – EMPRISE AU SOL

Pour les secteurs NCr1 et NCr2, l'emprise de la construction sur la partie du terrain support du projet ne doit pas être supérieure à 30% de cette surface inondable.

ARTICLE 10 NC - HAUTEUR

La hauteur des constructions, en tout point du bâtiment, mesurée à partir du sol existant ne pourra excéder :

- 7 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'habitation
- 12 m jusqu'au sommet du bâtiment pour les autres constructions

Les dispositions du présent Article ne s'appliquent pas aux équipements ponctuels de superstructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE 11 NC – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les aménagements veilleront à préserver, ou à défaut remplacer, les éléments remarquables du paysage, tel que le système répétitif de haies brises vents de cyprès et peupliers.

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

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

Les bâtiments fonctionnels pourront être couverts en bacs acier.

Pour les secteurs NCr, les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'au maximum de 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m avec poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux en cas de crue. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits.

ARTICLE 12 NC – STATIONNEMENT

En secteur NCr2, l'aménagement d'aires de stationnement situées au-dessous du terrain naturel est interdit.

ARTICLE 13 NC – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations existantes (arbres de hautes tiges isolés, en groupe ou en alignements) doivent être maintenues. En cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

En zone NCr1, les clôtures devront être constituées d'au maximum trois fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec des poteaux distants d'au moins deux mètres, de manière à permettre un libre écoulement des eaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 NC – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE 5 – ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTEGEE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone ND comprend les parties du territoire communal dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.

Elle comprend un secteur ND_r qui se différencie du secteur ND par la prise en compte des risques d'inondation en cas de crues de La Durance. Il est inconstructible et correspond aux zones I1 et I2 définies par l'atlas des zones inondables des Bouches du Rhône.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 ND – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisée sous conditions :

- les travaux confortatifs et l'agrandissement des constructions existantes à usage d'habitation dont l'édification est interdite dans la zone, disposant d'une SHON d'au moins 50 m² à la date d'approbation du POS, à condition que ces travaux n'entraînent pas un accroissement supérieur à 30% de la SHON et sans que la SHON finale, extension comprise ne dépasse 170 m². les annexes incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².
- Les constructions et équipements d'intérêt public.
- Les constructions à condition d'être nécessaires à la gestion des espaces naturels.

ARTICLE 2 ND – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'Article 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ND – ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE 4 ND – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 5 ND – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

ARTICLE 6 ND – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Voies

Les constructions autres que les serres doivent être implantées au-delà de la marge de recul figurée sur le document graphique.

Les serres, ainsi qu'à défaut d'indication sur le document graphique les autres constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

Voies ferrées

Les constructions autres que les serres et les bâtiments de stockage ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance au moins égale à 15 mètres du rail le plus proche de la construction.

ARTICLE 7 ND – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que la construction ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de la 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, cette distance n'étant jamais inférieure à 3 mètres.

Les dispositions de cet Article, ne s'appliquent pas pour les serres.

ARTICLE 8 ND – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Néant.

ARTICLE 9 ND – EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 10 ND – HAUTEUR

Néant.

ARTICLE 11 ND – ASPECT EXTERIEUR

Néant.

ARTICLE 12 ND – STATIONNEMENT

Néant

ARTICLE 13 ND – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En secteur NDr, les clôtures sont autorisées à condition d'être constituées d'au maximum de 3 fils superposés, espacés d'au moins 0,50 m avec poteaux distants d'au moins 2m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux en cas de crue. Tout grillage et toute clôture végétale sont interdits.

Les éléments de paysage identifiés au document graphique, en application des articles L.123-1-7 et R.123-18 (II-6) du Code de l'Urbanisme, devront être maintenus. En cas d'impossibilité, et dans la mesure où ceux-ci ne portent pas préjudice à l'exploitation des terres agricoles ou atteinte à la sécurité, les éléments végétaux doivent être remplacés par des plantations de valeur au moins équivalente. Les espaces boisés classés figurant au plan, sont soumis aux dispositions des Articles L.130.1 à 6 du Code de l'Urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 ND – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 1 – CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.....	2
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L’EGARD D’AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION DU SOL.....	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	2
ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.....	3
ARTICLE 5 - ZONES DE BRUIT	3
ARTICLE 6 – ZONE DE RISQUES	4
ARTICLE 7 – EQUIPEMENTS TECHNIQUES	4
ARTICLE 8 – RAPPELS DE PROCEDURES	4
ARTICLE 9 – EXTRACTION DE MATERIAUX.....	5
ARTICLE 10 – LOI BARNIER – Article L111-1.4 du CU	5
ARTICLE 11 – Article L123-1.7 du Code de l’Urbanisme	5
TITRE II –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	7
CHAPITRE 1 – ZONE UA – CENTRE ANCIEN	7
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	7
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	8
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	11
CHAPITRE 2 – ZONE UC - AGGLOMERATION A DENSITE MOYENNE	Erreur !
Signet non défini.	
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	12
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	13
SECTION III – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DES SOLS	17
CHAPITRE 3 – ZONE UD - AGGLOMERATION A DENSITE REDUITE.....	18
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	18
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	19
SECTION III – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	22
CHAPITRE 4 – ZONE UE –ZONE D’ACTIVITES	24
SECTION I –NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION	24
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	25
SECTION III – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	27
CHAPITRE 5 – ZONE UF –ZONE D’ACTIVITES SPECIALISEES RESERVEES AU SERVICE PUBLIC FERROVIAIRE	28
SECTION I - NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL.....	28
SECTION II - CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	29
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL	31

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

32

CHAPITRE 1 – ZONE NA1 – ZONE D’URBANISATION FUTURE A REGLEMENT STRICT.....	32
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	33
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	36
CHAPITRE 2 – ZONE NA2 – ZONE D’URBANISATION FUTURE A REGLEMENT ALTERNATIF	37
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	38
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	42
CHAPITRE 3 – ZONE NAE – ZONE D’URBANISATION FUTURE A VOCATION D’ACTIVITES	43
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	43
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	44
SECTION II – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	47
CHAPITRE 4 – ZONE NC – ZONE D’ACTIVITE AGRICOLE.....	48
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	48
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	50
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	53
CHAPITRE 5 – ZONE ND - ZONE NATURELLE PROTEGEE	54
SECTION I – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL	54
SECTION II – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL	54
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL.....	56