

VILLE DE  
GRÉASQUE

PLU

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. RÈGLEMENT



PLU

Prescrit le : 20 / 06 / 2014

Arrêté par DCM le : 19 / 07 / 2016

Approuvé le : 13 / 03 / 2017

## Sommaire

<b>TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES</b>	<b>3</b>
<b>TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>18</b>
ZONE UA	19
ZONE UB	26
ZONE UC	33
ZONE UD	40
ZONE UE	46
<b>TITRE 3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER</b>	<b>52</b>
ZONE AUa	53
ZONE 2AU	59
<b>TITRE 4. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>63</b>
ZONE A	64
<b>TITRE 5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE</b>	<b>68</b>
ZONE N	69
<b>ANNEXES</b>	<b>74</b>
ANNEXE 1 : Calcul de la surface de plancher	75
ANNEXE 2 : Éléments remarquables protégés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme	76
ANNEXE 3 : REGLEMENT RELATIFS AU ZONAGE DU RISQUE INONDATION	93

## TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

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

## ARTICLE 2 – CHAMP D'APPLICATION REGLEMENTAIRE

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

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

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

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

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

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

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

## ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zone agricole et en zone naturelle.

**1. Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du Titre 2 sont:

- la zone **UA** comprenant un secteur **UAc**
- la zone **UB** comprenant les secteurs **UBa** et **UBt**
- la zone **UC**
- la zone **UD**
- la zone **UE** avec les secteurs **UEa** et **UEb**

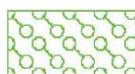
**2. La zone à urbaniser** dite zone **AU** à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 3 comprenant deux secteurs :

- un secteur **AUa**
- un secteur **2AU**

**3. La zone agricole**, dite zone **A** à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 4, comprenant un secteur **Ah**.

**4. La zone naturelle**, dite zone **N** à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre 5, comprenant un secteur **Nh**.

**5. Les documents graphiques** comportent également :



- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,



- Des terrains classés comme espaces verts protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



- des éléments remarquables du patrimoine ponctuel ou linéaire au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme



- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts et aux logements,



- des périmètres des secteurs concernés par un risque naturel renvoyant à l'article 12 des dispositions générales du présent règlement



- des zones non-aedificandi



- des périmètres de mixité sociale au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme



- des périmètres faisant l'objet d'orientation d'aménagement



- un périmètre d'exonération des obligations de stationnement



-matérialisation de la limite d'agglomération sur les axes RD46 et RD46A

## ARTICLE 4 – CONTENU DU REGLEMENT

Chaque zone comporte un corps de règles en seize articles :

- Article 1 -** Occupations et utilisations du sol interdites.
- Article 2 -** Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 -** Desserte et accès
- Article 4 -** Desserte par les réseaux
- Article 5 -** Superficie minimale des terrains constructibles, abrogé par la loi ALUR
- Article 6 -** Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privés
- Article 7 -** Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- Article 8 -** Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 -** Emprise au sol des constructions
- Article 10 -** Hauteur maximale des constructions
- Article 11 -** Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- Article 12 -** Stationnement
- Article 13 -** Espaces libres et plantations
- Article 14 -** Coefficient d'occupation du sol, abrogé par la loi ALUR
- Article 15 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière de performance énergétique et environnementale
- Article 16 -** Obligations imposées aux constructeurs en matière d'infrastructures et de réseaux de communications numériques

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

## ARTICLE 5 – ADAPTATIONS MINEURES – EXTENSIONS - REHABILITATIONS

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L.152-3 du code de l'urbanisme)

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. (Article L.153-2 du code de l'urbanisme)

### ***Travaux dans le volume des constructions existantes, réhabilitations***

Dans le cas où la construction n'est pas conforme à une (ou plusieurs) règle(s) de la zone dans laquelle elle est située, les travaux - soumis à déclaration ou permis de construire – sont autorisés, dès lors qu'ils n'ont pas pour effet de changer la vocation d'origine du bâtiment, et qu'ils n'aggravent pas la non-conformité de la construction vis-à-vis des règles qu'elle méconnaît.

Ne peuvent être autorisés les travaux ayant pour effet de rendre une construction existante non conforme aux règles du PLU, par exemple les travaux ayant pour conséquence de rendre le nombre de places de stationnement inférieur à celui qui est imposé par le règlement. Cette règle s'applique même si ces travaux ne sont soumis ni à permis de construire ni à déclaration préalable.

## **ARTICLE 6 – APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R 151 – 21 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R. 151-21 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement du PLU applique ce principe dans les zones UA, UB, UE et s'y oppose dans l'ensemble des zones UC et UD du PLU en raison du caractère pavillonnaire du tissu urbain existant et de sa sensibilité paysagère.

## **ARTICLE 7 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L.111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES**

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit suite à un sinistre ou démolé depuis moins de 10 ans est admise, dès lors qu'il a été régulièrement édifié, excepté dans les deux cas suivants :

- quand le bâtiment se trouve dans un emplacement réservé ;
- quand il a été détruit par un risque de grande ampleur qui était à l'origine du classement en zone inconstructible au présent PLU de la zone concernée.

L'article L.111-23 précise également que la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment

## **ARTICLE 8 – OUVRAGES TECHNIQUES**

- Sauf impossibilité dûment justifiée, tout projet de construction à usage d'activités ou de logement en immeuble collectif intégrera dans le corps de bâtiment les armoires d'interface entre public et privé, telles que celles pour le gaz et l'électricité, les armoires de télécommunications, câbles, armoire de signalisation, transformateur, locaux poubelles pour collecte sélective ainsi que toutes autres réservations au bénéfice de l'interface public/privé.
- En ce qui concerne les ouvrages de grande hauteur, notamment les antennes ou les relais de télécommunication, ils peuvent être autorisés, à titre exceptionnel, en dépassement des hauteurs fixées par le présent règlement. Ils devront cependant s'inscrire dans le site de telle manière qu'ils ne portent pas atteinte au caractère des lieux dans toute la mesure du possible, compatible avec les impératifs techniques qui en conditionnent l'installation. En conséquence, il appartiendra au pétitionnaire de justifier son choix d'implantation, et à l'autorité administrative de lui imposer toutes prescriptions de nature à sauvegarder au mieux la qualité du site environnant.
- Les ouvrages techniques des services publics, à condition qu'ils soient d'intérêt général, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 16 du règlement des différentes zones du PLU.

## **ARTICLE 9 – CONSTRUCTIONS EN SOUS-SOL**

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

## **ARTICLE 10 – AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

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

## **ARTICLE 11 – CLOTURES ET MURS DE SOUTÈNEMENT**

Les clôtures ne doivent pas créer de gêne pour la circulation publique notamment en diminuant la visibilité.

Elles ne doivent en aucune manière entraver l'écoulement naturel des eaux.

Les murs de soutènement construits en limite de propriété pour soutenir des terres rapportées ou des remblais ne pourront excéder *1.5m* de hauteur visible depuis la voie publique. Dans le cas où les conditions techniques imposeraient le dépassement de cette hauteur, les murs de soutènement devront être édifiés en restanques en respectant une distance minimum de 1 m entre chaque mur de soutènement.

Dans le cas de murs de soutènement, en limite de propriété, seule la partie du mur dépassant les terrains consolidés est considérée comme mur de clôture et doit respecter les prescriptions des articles précédents.

## **ARTICLE 12 – DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES**

### **1- Voies bruyantes**

En application de l'arrêté n° 13-2016-05-19-001 du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône, qui annule et remplace le classement adopté le 11 décembre 2000 et du 14 avril 2004. Les constructions situées aux abords des infrastructures de transports terrestres, dans les faisceaux de bruit définis ci-dessous, doivent faire l'objet d'une isolation acoustique.

Numéro	Nom du tronçon	Origine	Fin	Catégorie	Largeur secteur affecté
D46	D46 - 5	LIMITE COMMUNE GRÉASQUE	LIMITATION 50 KM/H	3	100 m
D46	D46 - 6	RD46A	LIMITE COMMUNE ST SAVOURNIN	4	30 m
D46	D46 - 7	SORTIE AGGLO GRÉASQUE	RD46A	3	100 m
D46	D46 - 8	RD46A	LIMITE COMMUNE ST SAVOURNIN	3	100 m
D46	D46 - 9	SORTIE AGGLO GRÉASQUE	LIMITATION 50 KM/H	4	30 m
D46A	D46A - 4	FIN LIMITATION 70 KM/H	RD46	4	30 m
D46A	D46A - 5	FIN LIMITATION 70 KM/H	LIMITE COMMUNE FUYEAU	3	100 m

Ces faisceaux de bruit sont reportés sur les documents graphiques.

Les bâtiments à construire situés dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre le bruit extérieur. Ces prescriptions sont fixées par l'arrêté du 30 mai 1996 et la circulaire du 25 juillet 1996 (pour les bâtiments d'habitation), et 3 arrêtés ainsi qu'une circulaire pris le 25 avril 2003 pour les établissements d'enseignement, de santé et les hôtels. Ces textes ont été codifiés aux articles L 571-10 et R 571-32 à R 571-43 du code de l'environnement qui réglementent le classement des infrastructures de transport terrestre.

Les constructeurs doivent doter leurs bâtiments d'un isolement acoustique adapté aux bruits de l'espace extérieur, et notamment des voies bruyantes existantes ou en projet (Article L 571-10 du Code de l'Environnement)

Les infrastructures de transport terrestre sont classées en fonction de leur niveau sonore, à partir duquel sont déterminés des secteurs de nuisances. L'isolation phonique des constructions nouvelles implantées dans ces secteurs doit être déterminée selon leur exposition sonore.

## 2- Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°2 d'aléa faible, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique

(Dans le nouveau zonage, il y a 5 niveaux >> 1 = Très faible, 2 = Faible, 3 = Modéré, 4 = Moyen et 5 = Fort).

### Sur l'ensemble du territoire communal :

Les nouvelles règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998-3/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant.

Les dispositifs constructifs non visés dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agrément techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001- construction parasismique des maisons individuelles et

des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

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

Pour information complémentaire se référer :

- Décret n° 2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique.
- Décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.
- Arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».

### 3- Risque minier

Phénomène	Aléa	Principes réglementaires
<b>Effondrement généralisé</b>	Tous niveaux	Inconstructible
<b>Effondrement localisé</b>	Fort	Inconstructible
	Moyen	Inconstructible
	Faible	Inconstructible sauf dérogation exceptionnelle
<b>Affaissement progressif</b>	Fort	Inconstructible
	Moyen ou faible	Constructible avec prescriptions
<b>Tassement, glissement superficiel ou profond</b>	Tous niveaux (hors glissement superficiel ou profond de niveau fort)	Constructible sous réserve de mise en œuvre de prescriptions et éventuellement de l'existence ou de la mise en place d'ouvrages
<b>Tête de puits matérialisé ou non</b>	Fort	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits
	Moyen ou faible	Inconstructible sur la zone d'aléa liée au puits,
<b>Echauffement</b>	Moyen à faible	Inconstructible dans les zones concernées par des travaux avérés de puits ou de puits abandonnés. Constructible avec prescriptions dans les autres secteurs
<b>Zones de terril</b>		Inconstructible

La commune de Gréasque est concernée par des risques mouvements de terrain de types effondrement, affaissement et tassement/glisement et échauffement. Dans les zones concernées par ces différents aléas, il conviendra de se rapprocher des services techniques de la

ville pour obtenir les informations relatives aux prescriptions qu'il conviendra de respecter. Pour chaque projet, la réalisation d'une étude géotechnique est notamment recommandée.

#### **4- Le PPRN « Mouvement de terrain de type affaissement et effondrement liés à la présence de carrières souterraines de pierre à ciment**

Un Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles relatif aux « Mouvement de terrain de type affaissement et effondrement liés à la présence de carrières souterraines de pierre à ciment », approuvé par Arrêté Préfectoral, le 22 octobre 2009, est applicable sur le territoire communal. Ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent PLU.

Un report indicatif sur les documents de zonage du PLU expose les secteurs concernés. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

#### **Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU.**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **5- PPRN « Mouvement de terrain - Tassements différentiels, phénomène de retrait gonflement des argiles »**

L'ouest du territoire communal est fortement exposé à ce type de phénomène. A ce titre, un Plan de Prévention des Risques retrait-gonflement des argiles a été prescrit le 26 Avril 2010 et il a été approuvé le 22 octobre 2014. Il est en pièce annexe du projet de PLU.

#### **Intégration des dispositions du PPR dans le règlement d'urbanisme du PLU.**

Ce PPR règlemente au sein des zones B1 et B2 délimité au plan de zonage règlementaire :

- ▶ les mesures générales applicables aux projets de construction de bâtiments (autres que les maisons individuelles) ainsi qu'à leurs extensions.
- ▶ les mesures s'appliquant aux constructions de maisons individuelles et de leurs extensions
  - Règles de construction en zones B1 et B2
  - Dispositions relatives à l'environnement immédiat des constructions projetées en zones B1, B2

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPR, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPR. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

#### **6- Risque inondation**

Le territoire de Gréasque est concerné par un risque inondation qui impose des prescriptions suivant le niveau d'aléa. Ces prescriptions sont annexées au présent règlement dans l'annexe 3 et figure également dans pièce 6.6 du PLU (annexe 1 du rapport du zonage pluvial).

## 7- Risque incendie

Le territoire communal est soumis au risque feu de forêt.

L'aléa subi feu de forêt sur l'ensemble du territoire communal, a été porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017. Le porté à connaissance du Préfet (PAC) sur le risque feu de forêt est assorti de prescriptions à prendre en compte suivant le niveau d'aléa.

Ces prescriptions s'imposent à toute occupation du sol sur le territoire communal. Le PAC est annexé au Plan Local d'Urbanisme.

**Une cartographie traduisant le niveau d'aléa du PAC est reportée au règlement graphique du Plan Local d'Urbanisme.** Certaines zones du PLU ne sont pas concernées par ce zonage.

3 indices sont définis :

- F1 : secteurs particulièrement exposés au risque
- F2 : secteurs exposés au risque
- F1p : secteurs à projet particulièrement exposés au risque

Dans les zones indicées F1, F2 ou F1p, l'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol est soumise à une réglementation spécifique.

### Dispositions réglementaires en zones indicées F1 (zone rouge):

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

Les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;

Les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;

Les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

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

### Dispositions réglementaires en indicées F1p (zone rayée rouge/blanc) :

L'urbanisation nouvelle doit être dense et les formes urbaines compactes. Les projets d'urbanisation devront être définis de telle sorte qu'ils comportent une réflexion d'ensemble sur la réduction de la vulnérabilité du bâti (réduction des dommages aux biens au regard de prescriptions sur la résistance des matériaux et des règles de construction – voir annexe B « Mesures relatives aux matériaux de construction » du Porter à connaissance) et des moyens collectifs de défendre les constructions contre les feux de forêt (défendabilité).

Dispositions réglementaires en zones indicées F2 (zone bleue) :

Dans les zones F2, est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux à sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

En aléa moyen conformément à la carte de l'aléa subi feux de forêt du porté à la connaissance de la commune par le préfet du département, en date du 4 janvier 2017, la construction des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptées).

Les constructions doivent être implantées au plus près de la voie publique et des constructions existantes.

Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie).

Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur auto-protection.

Les constructions en lisière d'espace boisée doivent faire l'objet d'une organisation spatiale cohérente (limitation du périmètre à défendre en cas d'incendie) et de la nécessité de limiter le nombre de personnes exposées au risque d'incendie.

### **ARTICLE 13 – CONSERVATION DES PERSPECTIVES DES PAYSAGES LOINTAINS**

Les constructions, par leur hauteur, seront conçues avec le souci de préserver les perspectives sur les paysages lointains majeurs tels que la chaîne de l'Etoile, la montagne Sainte Victoire, la chaîne de la Sainte Baume perçues depuis les lieux publics (places, château, terrils, ou axes des grandes voies de circulation).

### **ARTICLE 14 – ESPACES VERTS PROTEGES IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L. 151-19 du code de l'urbanisme**

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

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre d'espaces verts à protéger (EVP) ou à réaliser.

Ces espaces doivent conserver leur aspect végétal prédominant :

- un maximum de 5 % de leur superficie peut faire l'objet d'une emprise au sol par une construction ou utilisation du sol ;
- un maximum de 15 % de leur superficie peut faire l'objet d'une minéralisation (par

exemple : piscines, terrasses, escaliers, allées) ; au moins 80 % de leur superficie doit être maintenue végétalisée ;

- tout élément végétal de plus de 4 m de hauteur doit être conservé sur le terrain même.

A ce titre également, le présent PLU identifie un certain nombre d'éléments du patrimoine rural et historique à préserver ou à valoriser. Ils font l'objet d'un repérage sur le plan de zonage et d'une annexe au présent règlement définissant les prescriptions auxquelles ils sont soumis. (Cf. annexe 2 du règlement)

## ARTICLE 15 - LEXIQUE

**Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

**Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone.

Liste d'exemples non exhaustive :

- abris bois,
- abris de jardin,
- locaux piscines,
- locaux techniques,
- préau,
- abris ou garage pour véhicules et vélos....

Les piscines et les terrasses de moins de 60 cm de hauteur ne sont pas considérées comme des annexes

**Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

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

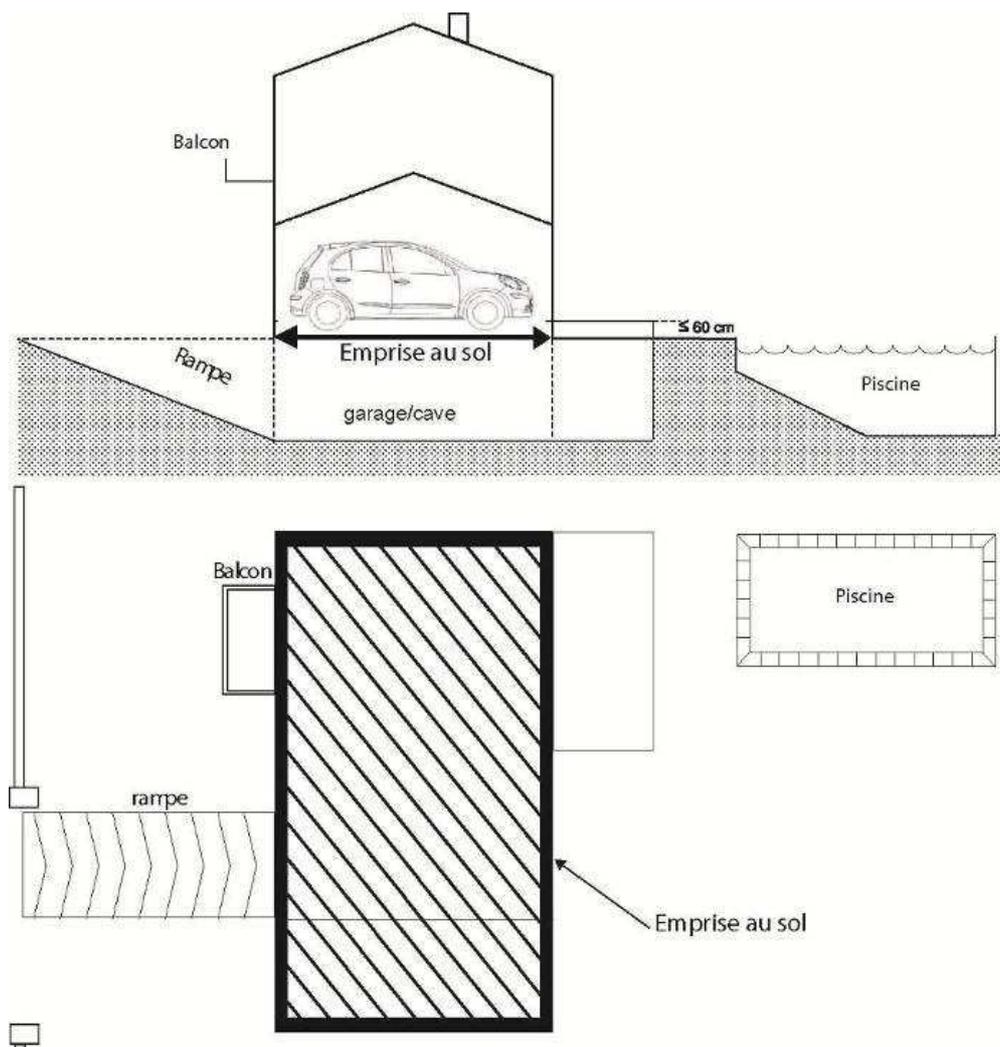
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.

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

**Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations qui entrent dans le champ d'application du droit des sols, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration préalable ou pas.

### **Emprise au sol**

L'emprise au sol d'une construction correspond à la projection verticale de la construction au sol, exception faite des balcons, débords de toiture et des éléments de modénatures ou architecturaux.



Sont également exclus du calcul de l'emprise au sol :

- les installations ouvertes sur les 4 coté de type tonnelle ou abris de voiture,
- Les terrasses et rampes de moins de 60 cm par rapport au sol existant,
- Les rampes d'accès aux personnes à mobilité réduite.
- L'isolation par l'extérieur pour les constructions existantes (au sens de l'article 5 des dispositions générales)

Attention : le coefficient d'emprise au sol (CES) tel que défini ci-dessus et réglementé aux différents articles 9 du présent règlement est différent de celui défini dans l'article R. 420-1 du Code de l'urbanisme relatif aux diverses autorisations et aux déclarations préalables.

**Espace vert** : espace libre de toute construction et installation, non imperméabilisé, laissé en l'état de nature ou traité et planté en pleine terre avec des essences végétales. Rentrent dans cette définition les parties en pleine terre des bassins de rétention pluviale.

**Le coefficient d'espace vert (CEV)** précisé à l'article 13 du règlement des zones correspond au rapport entre la somme des surfaces non imperméabilisées et la surface de l'unité foncière.

**Etablissements sensibles** : désignent l'ensemble des constructions recevant un public particulièrement vulnérable : jeune, âgé ou dépendant (crèche, halte garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé

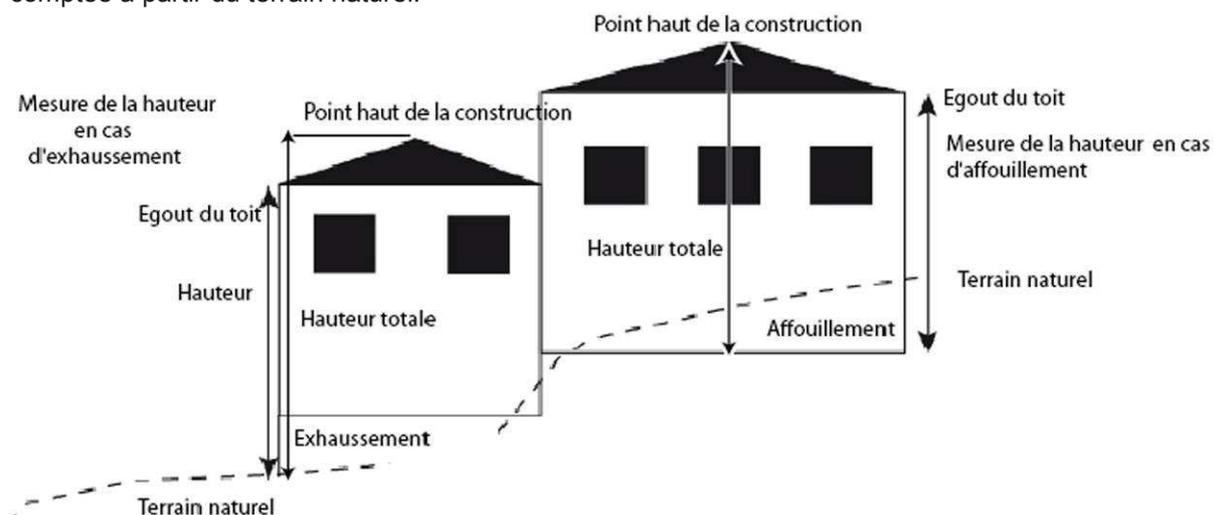
pour personnes handicapés, hôpital, clinique, etc.). Les prisons et maisons d'arrêts rentrent également dans cette catégorie du fait de leur difficulté d'évacuation en cas de crise.

**Etablissements stratégiques** : désignent l'ensemble des bâtiments publics nécessaires à la gestion d'une crise, et notamment ceux utiles à la sécurité civile et au maintien de l'ordre public. Ils incluent par exemple les casernes de pompiers, gendarmeries, bureaux de police municipale ou nationale, salles opérationnelles, etc.

**Extension** : une extension est constituée par la surface de plancher supplémentaire aménagée, de façon impérative, en continuité d'un bâtiment existant.

**Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

**Hauteur à l'égout du toit** : elle correspond à la hauteur mesurée verticalement en tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit. En cas d'affouillement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain après travaux. En cas d'exhaussement, la mesure de la hauteur est comptée à partir du terrain naturel.



**Hauteur totale** : la hauteur totale correspond à la hauteur maximale de la construction en tenant compte de la hauteur de toiture, ou de tout élément architectural qui la surmonte. Toutefois, ne sont pas pris en compte les hauteurs d'éléments techniques (tels que cheminées, gaines de ventilation, antennes, installations thermiques...)

**Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

**Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

## ARTICLE 16 – PÉRIMETRE DE MIXITÉ SOCIALE

Conformément aux possibilités proposées par le Code de l'urbanisme dans l'article L. 151-15, le PLU délimite au plan de zonage, dans les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat, des secteurs dans lesquels un pourcentage des programmes, en nombre de logements, a été affecté à des catégories de logements locatifs sociaux. Le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure. Ces secteurs sont identifiés sur le document graphique règlementaire et le pourcentage affecté est précisé dans le présent règlement dans chaque zone concernée.

Conformément à l'article L 302-9-1-2 du code de la construction et de l'habitation, dans les zones urbaines **UB, UC, UD** à vocation d'habitat, en cas de réalisation d'un programme de logements d'au moins **600 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de 8 logements, 40%** du programme, en nombre de logements, doivent être affectés à des catégories de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, afin d'aider à l'équilibre financier des programmes de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L. 151-28-2° du code de l'urbanisme, le PLU prévoit que dans ces mêmes secteurs, les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation bénéficient d'une majoration de CES de 20% au maximum. Cette règle ne s'applique pas au SMS 1 à 6 bénéficiant déjà d'un CES dérogatoires.

Parallèlement le coefficient d'espaces verts fixé à l'article 13 des zones concernées est minoré dans la même proportion.

## ARTICLE 17 – MUR ANTI BRUIT

En bordure des voies bruyantes (D46 et D46A) et hors limite d'agglomération matérialisée sur le plan de zonage par le figuré suivant, , les murs anti bruit sont autoriser à condition qu'il :

- ne dépasse pas 2 m de hauteur
- soit conçu avec les technologies spécifiques au mur anti- bruit
- soit implantés en retrait d'un mètre de la limite de propriété et que cette bande de 1 m soit planter avec des arbres de haute tige.

## **TITRE 2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE UC

La zone UC correspond aux quartiers à dominante pavillonnaire.

Ces quartiers sont affectés principalement à l'habitat.

La zone UC comprend cinq secteurs soumis à une servitude de mixité sociale spécifique, repérés sur le document graphique, dont les règles peuvent différer du reste de la zone UC notamment pour l'emprise au sol et la hauteur. Il s'agit des secteurs **SMS 1 du Pascaret** (habitat collectif), **SMS 2 de la rue de la Sorgo** (habitat collectif), **SMS 3 de l'avenue de la libération** (habitat collectif), **SMS 4 des Bastides** (habitat intermédiaire en greffe urbaine) et **SMS 6 les Restoubles** (individuelle groupé et habitat collectif).

Le secteur SMS 4 fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

La zone UC, est concernée par une servitude de mixité sociale générale, en application de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, imposant au moins 40% de logements locatifs sociaux en cas de réalisation d'un programme de logements égal d'au moins 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou de 8 logements et plus.

### ARTICLE 1 - UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'industrie ;
- les constructions à usage d'entrepôt ;
- les constructions à usage d'artisanat et de commerces ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-37 (habitations légères de loisirs), R.111-41 (résidences Mobiles de loisirs), R.111-47 (caravanes) et R.111-32 (camping) du Code de l'Urbanisme.
- Les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;

### ARTICLE 2 - UC - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS SPÉCIALES

**2.1.** Les annexes liées aux constructions de la zone, dans la limite de 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, toutes annexes confondues, et dans la limite d'une hauteur totale de 4 mètres par construction.

**2.2.** Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions autorisées dans la zone.

**2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit, inondation, feux de forêt...) délimités aux documents graphiques ou en pièces annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions générales et notamment celles de l'article 12 relatives aux risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### ARTICLE 3 - UC - ACCÈS ET VOIRIE

**3.1.** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile publique, en bon état de viabilité, dont les caractéristiques doivent satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, de défense contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères, soit 4 m au minimum de largeur.

**3.2.** Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour.

**3.3.** Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

### ARTICLE 4 - UC - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

#### 4.1 - Eau

Toute construction ou occupation du sol susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### 4.2 - Assainissement

##### 4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou utilisation du sol susceptible d'évacuer des eaux résiduelles urbaines, doit être raccordé au réseau public d'assainissement.

##### 4.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales générées devront être collectées sur leur emprise sans écoulement dans le domaine public. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés doivent être conformes au **schéma directeur pluvial annexé au présent PLU**.

##### 4.2.3. Eaux de vidange des piscines

Les eaux de vidange des piscines seront préférentiellement répandues sur la parcelle sans porter préjudice au voisinage. Le réseau communal des eaux pluviales peut collecter les eaux des piscines sous certaines conditions :

- la vidange doit se faire en dehors des périodes de pluie
- les eaux doivent être non chlorées.

Les eaux de vidange ne doivent pas ruisseler sur la voie avant de rejoindre le réseau de collecte des eaux pluviales. L'écoulement doit être canalisé directement vers un avaloir ou dans le caniveau en bord de chaussée.

### 4.3 - Réseaux divers

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie et d'éclairage public, ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. Il en est de même pour tous les réseaux secs.

## ARTICLE 5 - UC - CARACTÉRISTIQUES DES UNITÉS FONCIÈRES

Non réglementé

## ARTICLE 6 - UC - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVÉES

**6.1.** Dans l'ensemble du secteur UC, les constructions doivent respecter un recul de 4m minimum de l'alignement des voies et emprises publiques et privées.

**6.2.** Pour les secteurs de servitude de mixité sociale spécifiques

- soit à une distance maximale de 3 m de l'alignement des voies et emprises publiques ou privées, existantes ou projetées,

**6.3.** Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 7 - UC - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

**7.1.** Dans la zone UC, les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des limites séparatives. Pour les piscines le recul est également de 3 m minimum des limites séparatives.

**7.2.** En secteur de servitude de mixité sociale spécifique les constructions peuvent s'implanter sur les limites séparatives ou en recul minimum de 3 m desdites limites.

**7.3.** Toutefois, l'implantation en limite séparative est autorisée pour les constructions n'excédant pas 4 m de hauteur totale.

**7.4.** Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

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

Les constructions à usage d'habitation non-contiguës doivent être éloignées les unes des autres d'au moins 6 m.

Les annexes et piscines doivent être implantées à une distance maximale de 15 m par rapport à la construction principale.

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

**9.1** Le coefficient d'emprise au sol (CES), tel que défini à l'article 15 des dispositions générales, est fixé à 15% maximum hors annexes.

Pour les annexes, il est admis une emprise au sol maximale de 60 m<sup>2</sup>.

**9.2** Pour les secteurs de servitude de mixité sociale elle peut être différente, et est fixée à

- 85% pour le secteur SMS 1 du Pascaret,
- 60% pour le secteur SMS 2 de la rue de la Sorgo,
- 40% pour le secteur SMS 3 de la rue de la libération
- 30% pour le secteur SMS 4 des Bastides
- 35 % pour le secteur SMS 6 des Restoubles

**9.3** Le CES n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 10 - UC - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

**10.1.** La hauteur des constructions ne pourra excéder :

- 7 mètres de hauteur à l'égout. Cette hauteur peut être différente pour des raisons d'ordre architectural sans toutefois dépasser les 9 mètres de hauteur totale.

**10.2.** En secteur de servitude de mixités sociales spécifiques la hauteur autorisée peut être différente. Elle est fixée à

- 7m à l'égout et 9 m de hauteur totale visible depuis l'avenue Ferdinand Arnaud pour le secteur SMS 1 du Pascaret,
- 9m à l'égout et 12 m de hauteur totale pour le secteur SMS 2 de la rue de la Sorgo,
- 9m à l'égout et 11 m de hauteur totale pour le secteur SMS 4 des Bastides.

**10.3.** Pour les constructions annexes, non contiguës à la construction principale, la hauteur totale est fixée à un maximum de 4 m

**10.4.** Des dispositions différentes pourront être autorisées pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

## ARTICLE 11 - UC - ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1. Dispositions générales

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### 11.2. Traitement des façades :

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur les façades principales des constructions ;;
- les antennes paraboliques et autres antennes doivent être installées en toiture, en retrait des façades, et ne peuvent être en saillie sur le domaine public

Sont interdites les imitations de matériaux telles que : faux moellons de pierres, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Les types d'enduits et les coloris de façade et de menuiseries doivent s'intégrer au bâti ancien et en assurer le prolongement.

### 11.3. Traitement des clôtures :

Les clôtures doivent être de forme simple et de préférence végétalisées ; leur hauteur visible depuis la voie ne doit pas dépasser 1,80m. La partie minérale des clôtures ne doit pas excéder 1 m de hauteur. Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (électrique, télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

**Les clôtures édifiées en limite séparative** ne doivent pas excéder 1,80 m et elles peuvent être entièrement minérales. Cependant en secteur EVP celle-ci doivent rester de forme simple, de préférence végétalisées, sans partie minérale et leur hauteur ne doit pas excéder 1,80 m.

Les parties minérales des clôtures devront être enduites.

Pour le secteur de servitude de mixité sociale SMS 1 du Pascaret les clôtures sont constituées d'un grillage, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 1,80 m.

### 11.4. Toitures :

Une mixité des toitures tuiles/terrasses est autorisée sous réserve :

- que les toits en tuile correspondent aux niveaux les plus élevés
- que les toits terrasse soient traités en gravillons ou végétalisés sur les parties inaccessibles et sans vis-à-vis et fassent l'objet d'un aménagement paysager dans les autres cas.

## ARTICLE 12 - UC - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules et des deux roues correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

### 12.1. Normes de stationnement

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
1. Habitat	1 place / 50m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée  Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.	Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins cinq logements et ayant un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble, il doit être prévu 1 place / 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée dans un local ou un emplacement prévu a cet effet, en comptant 1,5 m <sup>2</sup> par logement avec une superficie minimale de 3 m <sup>2</sup>
3. Bureaux	1 place / 35m <sup>2</sup> de surface de plancher entamée	L'espace dédié au stationnement des deux roues doit représenter une superficie de 1,5 % de la surface de plancher, sans être inférieur à 3 m <sup>2</sup>

Vocation	Véhicules automobiles	Deux roues motorisées ou non
5. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existants à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	Etablissement scolaire 1 place pour 15 élèves

## ARTICLE 13 - UC - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

**13.1.** Le coefficient d'espaces verts (CEV) doit être au moins égal à 50% en zone UC

**13.2.** Dans les secteurs de servitude de mixité sociale il peut être différent.

Il est fixé à 25% pour le secteur SMS 6 des Restoubles et il n'est pas règlementé pour les secteurs SMS 1 du Pascaret, SMS 2 de la rue de la Sorgo, SMS 3 de l'avenue de la libération et SMS 4 des Bastides.

**13.3.** Les constructions, voiries, aires de stationnement doivent être implantés de manière à préserver au maximum les arbres et ensembles végétaux de valeur.

**13.4.** Les espaces non bâtis et non affectés au stationnement seront aménagés en espaces verts en pleine terre.

**13.5.** Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant, voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées.

**13.6** Les espaces verts protégés identifiés au titre de l'article L.151-19° du code de l'urbanisme doivent être préservés selon les prescriptions de l'article 14 des dispositions générales.

**13.7.** Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions des articles L. 113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme.

## ARTICLE 14 - UC - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Abrogé

## ARTICLE 15 - UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux, et un aménagement végétalisé.

L'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur, photovoltaïque, géothermie...) est recommandée.

L'utilisation de matériaux durables pour la construction est recommandée.

L'orientation et la conception des constructions, visant à limiter la consommation d'énergie, sont recommandées.

## **ARTICLE 16 - UC - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

Pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné (FttH), la loi de modernisation de l'économie de 2008 et ses décrets d'application imposent le câblage en fibre optique des bâtiments collectifs neufs de logements ou de locaux à usage professionnel.

Il conviendra, dans le cadre d'opération d'ensemble, de prévoir les infrastructures (fourreaux, chambres...) pour assurer le cheminement des câbles optiques jusqu'au domaine public de manière à pouvoir être raccordé au réseau de l'opérateur, lors de sa réalisation