



VILLE DE LA CRAU

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

REGLEMENT

**Modifié par délibération du CM
le 9 septembre 2010**

**Approbation par le Conseil Municipal le 2 février 2000
Modification n°1 approuvée le 9/9/2010**

Ce règlement est établi conformément aux articles L123-13 et L123-19 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de La Crau, à l'exception de la partie du territoire couverte par la zone d'aménagement concerté des ARQUETS dont le PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 17 juin 1987 modifiée par délibération du Conseil Municipal du 14 Octobre 1988 modifiée le 5 Mars 1998, de la zone d'aménagement concerté GENSOLENE dont le PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 14 Janvier 1988, modifiée le 21 novembre 1988 et le 17 novembre 1995, de la zone d'aménagement concerté GAVARRY dont le PAZ a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 25 Janvier 1988 et modifié le 29 Avril 1990, de la zone d'aménagement concerté GABRIEL approuvé par délibération du Conseil Municipal le 30 Septembre 1994, et de la zone d'aménagement concerté de la GRANDE TOURRACHE, approuvée par arrêté préfectoral du 21 Octobre 1969.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Les règles de ce plan d'occupation des sols se substituent à celles des articles R111-3, R111-5, R111-14, R111-16, R111-20, R111-22 à R111-24-2 du code de l'urbanisme.

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserves de l'observation des prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation ou leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des directives d'aménagement national... »

S'ajoutent aux règles propres du plan d'occupation des sols, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant :

1. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol qui sont reportées sur un document annexé au plan d'occupation des sols
2. les « périmètres sensibles » définis en application des articles R 142-1 et R 142-2 du Code de l'Urbanisme et qui recouvrent l'ensemble du territoire communal (arrêté ministériel du 25 Novembre 1975)
3. conformément à l'article 44 de la Loi du 4 décembre 1985, les opérations ayant pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain ne sont pas soumises à autorisation de défrichement, lorsqu'elles sont entreprises en application d'une servitude d'utilité publique et notamment les servitudes défensives, de champ de vue et de dégagement.
4. « en application de l'article 26 de la Loi 83.8 du 7 Janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent plan d'occupation des sols, en particulier celles concernant les espaces boisés classés, est autorisée sur les terrains militaires la construction d'installations militaires opérationnelles de défense, de surveillance, de transmission et de détection, ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et leur gardiennage ».

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (POS) est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1) les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont :

- a – la zone UA délimitée par un tireté et repérée par l'indice UA au plan
- b – la zone UB délimitée par un tireté et repérée par l'indice UB au plan
- c – la zone UC délimitée par un tireté et repérée par l'indice UC au plan. Elle comprend un secteur UCa
- d – la zone UD délimitée par un tireté et repérée par l'indice UDd et UDb au plan
- f – la zone UH délimitée par un tireté et repérée par l'indice UH au plan

2) les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone 1NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 1NA au plan. La zone 2NA délimitée par un tireté et repérée par l'indice 2NA au plan. Elle comprend quatre secteurs : 2 NAA, 2 NAb, 2 NAc, 2 NAd.
- b) La zone NB délimitée par un tireté et repérée au plan par l'indice NB au plan. Elle comprend les secteurs NBa, NBm, NBb, NBc et NBd délimités par un tireté.
- c) la zone NC délimitée par un tireté et repérée par l'indice NC au plan. Elle comprend un secteur NCa délimité par un trait plus fin.
- d) La zone ND délimitée par un tireté et repérée par l'indice ND au plan. Elle comprend un secteur NDa délimité par un tireté plus fin.
- e) La zone NAF délimitée par un tireté et repérée par l'indice NAF au plan
- f) La zone NX délimitée par un tireté et repérée par l'indice NX au plan.

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES

- 1) Seules les dispositions des articles 6 à 10 peuvent faire l'objet d'adaptations mineures, rendues nécessaires par la nature du sol, par la configuration des parcelles ou par le caractère des constructions avoisinantes.
- 2) 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 cet immeuble avec lesdites règles où qui sont sans effets à leur égard. Cet article ne fait pas obstacle à l'application des dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 – ZONES DE BRUIT

Sont classées bruyantes sur le territoire de la commune les voies suivantes : RD 554 - RDN 98 - Autoroute A570 - Voie ferrée

ARTICLE 6 – RAPPEL DE PROCEDURES

L'édification des clôtures est soumise à déclaration sous réserve d'une délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions de l'article R 421-12 du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à permis de démolir sous réserve d'une délibération du Conseil Municipal conformément aux dispositions de l'article R 421-26 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 311.1 du Code forestier) Dans les espaces boisés classés, les demandes de défrichement sont irrecevables

Les accès sur les voies publiques sont soumis à autorisation.

Les campings et les stationnements des caravanes sont soumis à autorisation.

ARTICLE 7 – ZONES DE RISQUES NATURELS

Il n'a pas été repéré dans la commune de zones de risques naturels sismiques et de mouvements de terrain. .

Le risque inondation a fait l'objet d'une étude conduisant à l'approbation d'un plan de prévention contre les risques d'inondation approuvé le 19/01/2004.

Le PPRI a été annulé le 15 Janvier 2010 par la cour administrative d'appel d'Aix-en-Provence.

ARTICLE 8 – EQUIPEMENTS TECHNIQUES

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public tels que les pylônes de ligne électrique... etc, ne sont pas soumis aux dispositions des articles 3 à 15 des différentes zones sauf pour les zones UA, UB, UC, UD.

ARTICLE 9 – RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE

Conformément aux dispositions de l'article L111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

ARTICLE 10 – ENTREE DES VILLES ARTICLE L 111.1.4. DU CODE DE L'URBANISME

La Loi n° 95-101 du 2 Février 1995 (dite Loi Barnier) relative au renforcement de la protection de l'environnement a introduit un article L 111.1.4 dans le Code de l'Urbanisme. Cet article vise à limiter la construction par l'institution d'une marge de reculement aux abords des grandes infrastructures routières sur les terrains situés en dehors des espaces urbanisés.

Cette zone inconstructible qui est reportée sur les documents graphiques est de :

- 100m de part et d'autre de l'autoroute A 570
- 75m de part et d'autre de la RDN98

Ne sont pas concernés par cette marge de reculement :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- les bâtiments d'exploitation agricole
- les réseaux d'intérêt public
- l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes.

ARTICLE 11 – ZONES DE DANGER LIEES AUX DEPOTS DE LIQUIDES INFLAMMABLES

En application des dispositions de l'arrêté ministériel du 9 Novembre 1989, dans le cadre de la prévention des risques technologiques majeurs, un périmètre d'isolement autour du dépôt de la SNC PETROGARDE situé sur le territoire de la commune de La Garde a été délimité, déterminant sur la commune de La Crau une zone de danger de type Z2 figurant sur les documents graphiques.

Toute modification de ce dépôt entraînant un élargissement de la zone de type Z2 devra être examinée dans le cadre de ce règlement d'urbanisme et de la législation des installations classées.

ARTICLE 12 – LOTISSEMENTS APPROUVES DONT LES REGLES D'URBANISME PROPRES SONT MAINTENUES

En application des dispositions des articles L442-9 et R442-22 du Code de l'Urbanisme, les lotissements dont la liste suit continuent d'être régis par les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés et par les arrêtés les concernant pris aux dates ci-après indiquées pour chacun d'entre eux :

Nom	Approbation	Maintien	N° de permis
Les Grands Pins	28/12/1981	28/12/1991	
La Palmeraie	29/05/1986	29/05/1996	86HL001
Les Mas de Jolibert	18/02/1985	18/02/1995	84HL007
L'Oliveaie	04/10/1991	04/10/2001	91HL004
L'Olivier	22/07/1994	22/07/2004	94HL001
Lou Poutchou	07/09/1999	07/09/2009	99HL001
La Pie	30/07/1999	30/07/2009	99HL002
Chante-Perdrix	12/01/2001	####	00HL002
Les Abeilles	26/01/2001	####	00HL003
Le Village	16/03/2001	####	01HL001
Les Bourraches	17/01/2003	####	02HL001
La Roze d'Azur	30/10/2003	####	03HL001
Cioni (parc d'activité)	16/01/2004	####	03HL002
Les Strelizias	29/11/2005	####	05HL003
Les Strelizias II	24/04/2007	####	07HL001
Lou Kaki	17/01/2007	####	06HL007
Le Touraco	25/05/2003	####	02HL002
Les Terres de Sienne	13/02/2007	####	05HL006
Le Jardin des Loriots	12/03/2007	####	06HL006
Les Strelizias III	13/05/2008	####	PA08H001
Les Strelizias IV	13/05/2008	####	PA08H002
Les Bastides du Collet Long	07/08/2008	####	PA08H003
Les jardins de Bourdissot	29/10/2008	####	PA08H004
Le prés des Martins	29/10/2008	####	PA08H005
Les Mas du KOBA	18/05/2009	####	PA09H001
Le Jardin des Anémones	15/06/2009	####	PA09H002
La Fleur de Vigne	11/09/2009	####	PA09H003
L'Eglantine	02/02/2010	####	PA09H005
Charles	23/03/2010	####	PA10H001
Le Phitori	31/03/2010	####	PA10H002
Le Maraval	08/04/2010	####	PA10H001

TITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

- 1) Sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) les constructions à usage d'habitation, d'équipement collectif, hôtelier, de commerce, de bureaux, de services, maison de retraite et équipement assimilé
 - b) les aires permanentes de stationnements ouverts au public
 - c) les aires de sport et jeux
 - d) les constructions à usage de stationnement public et privé
 - e) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- 2) Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitat, qu'elles ne présentent pas de risque d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisance pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des constructions soient compatibles avec le milieu environnant
 - b) les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage
 - c) les affouillements et exhaussements du sol, sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage agricole
2. Le stationnement isolé des caravanes
3. Le camping hors terrains aménagés
4. Les terrains aménagés de camping et de caravanes permanents y compris le camping à la ferme
5. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
6. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA3 – ACCES ET VOIRIE

Accès et voirie

En ce qui concerne les RD 554, RD 29, RD 276, RD 76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

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

Pour être constructible, l'unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Les unités foncières doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Aucune voie automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 4m de plateforme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 1,50m.

ARTICLE UA4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau Potable

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leurs nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisées doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet. En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés, il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UA5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Toute construction au nu de la façade doit être édifiée à l'alignement des voies existantes ou prévues
2. Toutefois, un retrait par rapport à l'alignement peut être autorisé pour améliorer l'insertion du bâtiment dans le site. Ce retrait sera traité en tant que place piétonnière, afin d'aérer le tissu urbain. Il ne devra pas être destiné au stationnement des véhicules. et devra respecter les dispositions de l'article UA13.
3. L'implantation en recul peut également être admise :
 - a) Pour assurer la continuité avec les immeubles voisins ;
 - b) Pour sauvegarder un élément intéressant du site.
4. Dans le cas d'une restructuration globale d'un bâtiment, l'implantation de balcons en étage en débord sur le domaine public peut être admise après accord des services compétents, dans la limite de la largeur du trottoir calculée en son point le plus faible sur le confront du projet, avec un maximum de 1,40m, à la condition toutefois que les règles de sécurité soit respectées et sous réserve du respect des dispositions de l'article UA11(b)
5. Par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UA 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade sur voie publique.

ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Dans une bande de 15 mètres, à compter de l'alignement de la voie les constructions qu'elle que soit la profondeur des immeubles, doivent être

implantées en ordre continu sur tous les niveaux, d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, en cas de création d'une voie piétonne, d'une placette ou d'un passage piéton, l'implantation sera possible en retrait des limites séparatives. Ce retrait ne pourra pas excéder la largeur dudit passage ou de ladite place, sans jamais être inférieur à deux mètres.

2. Au-delà de la bande de 15 mètres visée ci-dessus, (ou de la bande construite si les immeubles existants ont une profondeur inférieure à 15m), les constructions peuvent :
 - a) soit jouxter la limite séparative si leur hauteur n'excède pas 3,20m à l'égout du toit
 - b) soit être implantées de manière à ce que la distance comptée horizontalement de tout point de ces constructions, balcons compris, au point le plus proche des limites séparatives, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4m.
 - c) soit jouxter la limite séparative en cas de bâtiments jointifs de hauteur sensiblement égale.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
2. Toutefois cette hauteur peut être dépassée :
 - a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
 - b) Pour les restaurations ou aménagements des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres
 - c) Cette hauteur peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que les dispositions de l'article UA6(5) et UA11 soient respectées. La hauteur du garde-corps plein du dernier niveau ne devra pas être supérieure à 12m.

- d) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

a) les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 33%.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières en zinc ou en cuivre. L'utilisation de matériaux plastiques, PVC, est strictement interdit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » d'une teinte approchant celle des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. L'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

b) les façades

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposée entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone ; les murs et matériaux divers tels que altuglass ou autres sont strictement interdits, seules les grilles métalliques traditionnelles sont autorisées

Le dernier niveau bâti en application de l'article UA6(5) présentera un garde corps plein de type double génoise (tuiles canal).

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

c) les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporés dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

d) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

e) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE UA12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte publique.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement plus une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 100 m² : 1VL par 25m² supplémentaires de surface de vente.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés.

Dans le cas de recul sur l'alignement, les marges de recul doivent être aménagées en espace vert ou en place planté par des arbres de haute tige – minimum circ.12/14 à la plantation.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

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

ARTICLE UB1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- 1) Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - a) Les constructions à usage d'habitation, hôtelier, maison de retraite et équipement assimilé.
 - b) Les constructions à usage d'équipement collectif, de bureaux, de services et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage de commerce de détail dont la SHON est inférieure à 300 m²
 - c) Les lotissements à usage d'habitation individuelle, de service et de commerce
 - d) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
 - e) Les constructions à usage de stationnement
 - f) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- 2) les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
 - a) Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitat, qu'elles ne présentent pas de risques d'incendie ou d'explosion, qu'elles n'entraînent pas de nuisances pour le voisinage, que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments soient compatibles avec le milieu environnant
 - b) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une zone centrale d'habitation et qu'elles ne portent pas atteinte au caractère du site et n'entraînent aucune nuisance pour le voisinage
 - c) Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à la condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte aux caractères du site.

ARTICLE UB2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. Les constructions à usage agricole
2. Les commerces ainsi que les commerces de détail dont la SHON est égale ou supérieure à 300 m²
3. Le stationnement des caravanes
4. Le camping hors terrains aménagés

5. Les terrains aménagés de camping et de caravanes permanents ou saisonniers
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir
7. Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ...

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2 – Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir, depuis la voie publique, une largeur inférieure à 6m de plate-forme.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans la partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des chemins piétonniers dont la largeur ne peut être inférieure à 1,50m

ARTICLE UB4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être si nécessaire, soumises à une pré-épuration appropriée à leur nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau d'assainissement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera mis en places des équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement. En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UB5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UB6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction au nu de la façade, doit respecter un recul minimum de 3 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées, et de minimum 5m pour les garages. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies
2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du code de l'urbanisme.
 - b. Dans le cas de bâtiment public et en limite de voirie, les constructions dont la hauteur est inférieure à 4 mètres au pignon sur cette limite dans le cas ou ceux-ci sont accolés au bâtiment principal. Cette implantation en limite ne devra toutefois pas excéder 25% de la longueur de la parcelle.

- c. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
- d. par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UB 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade du bâtiment de tous les côtés.
- e. Une implantation différente peut être admise après avis des services compétents, en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet

ARTICLE UB7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être implantées de telle sorte que la distance horizontale du nu d'une façade de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire située vis-à-vis, soit au moins égale aux deux tiers de la hauteur de cette construction, avec un minimum de 4 mètres.
2. Par dérogation aux articles précédents, le dernier niveau bâti en application de l'article UB 10(2c) devra se tenir en retrait de deux mètres minimum par rapport à la façade du bâtiment de tous les côtés.
3. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.
4. Toutefois peuvent être construits en limite séparative :
 - a. Les bâtiments jointifs de hauteurs sensiblement égales
 - b. La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - c. Les constructions dont la hauteur est inférieure à 3,20 mètres en tout point sur cette limite et la largeur au moins égale à 4 mètres dans le cas où ceux-ci sont accolés au bâtiment principal. Cette implantation en limite ne devra toutefois pas excéder 25% de la longueur de la parcelle pour la partie habitable.
5. Peuvent être admises :
 - a. Une implantation différente dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale
 - b. Des implantations différentes à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme

ARTICLE UB8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions situées sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie de l'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au dessus du plan horizontal.
2. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée cet angle peut être porté à 60° à condition que la moitié au plus des pièces principales prenne le jour sur cette façade.
3. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme.
 - b. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
 - c. Dans le cas de piscines et locaux techniques, il n'est pas prévu de distance minimum.
 - d. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB9 – EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol de toute construction par rapport à la superficie du terrain ne peut excéder 60%.
2. Toutefois, des emprises différentes peuvent être admises :
 - a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements ou cahiers des charges de ces lotissements
 - b. Dans le cadre de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS sous réserve que l'emprise totale reconstruite n'excède pas l'emprise au sol initiale.
 - c. Une emprise différente peut être admise dans le cas de reconstruction pour tenir compte de l'emprise de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres à l'égout du toit.
2. Toutefois cette hauteur peut être dépassée :
 - a. Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
 - b. Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 12 mètres
 - c. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres à l'égout du toit, par la création d'un niveau supplémentaire, à condition que les dispositions de l'article UB6(2d), UB7(2) et UB11 soient respectées.
 - d. Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UB11 – ASPECT EXTERIEUR

a) les couvertures

Les toitures sont simples, généralement à deux pentes opposées. La pente doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes sans pouvoir excéder 33%.

Les constructions devront obligatoirement prévoir un double rang de génoises, et des descentes pluviales, chenaux et gouttières en zinc ou en cuivre. L'utilisation de matériaux plastiques, PVC, est strictement interdit.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes ou « canal » d'une teinte approchant celle des tuiles des couvertures voisines. Tout autre élément de couverture est interdit. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches des cheminées doivent être simples, sans couronnement et sans ornementation et réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Les toitures terrasses doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. L'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

Les panneaux solaires seront autorisés sur les toitures, soit apposés, soit intégrés, mais devront présenter un recul d'un mètre par rapport à l'égout du toit.

b) les façades

Elles doivent être réalisées ou revêtues avec des matériaux identiques à ceux existants dans l'ensemble de la zone.

Dans une recherche d'harmonisation avec l'environnement bâti, la coloration des différents composants des ouvrages devra respecter la palette de couleurs déposée à la Mairie. Il est recommandé que la coloration des façades corresponde à un séquençage lié au parcellaire. Une bande de séparation de couleur blanche pourra être apposé entre deux couleurs.

Les menuiseries et les volets doivent être de type « traditionnel » (persiennes ou plein). Les dimensions et proportions des balcons et des ouvertures, doivent respecter ceux existants dans la zone ; les murs et matériaux divers tels que altuglass ou autres sont strictement interdits, seules les grilles métalliques traditionnelles sont autorisées

Il est rappelé que les enseignes sont soumises à déclaration et doivent respecter les règlements en vigueur.

c) les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

d) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions, les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et des revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possibles.

e) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE UB12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement plus une place visiteurs par tranche de 5 logements.
- A l'intérieur des lotissements : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial de plus de 100 m² : 1VL par 25m² supplémentaires de surface de vente

- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées et équipement assimilé : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 30% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50.
2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :
 - a. aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
 - b. Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS pour lesquels les règlements ou cahiers des charges définissent un coefficient d'occupation du sol.

ARTICLE UB 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

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

ARTICLE UC1 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des règles édictées à l'alinéa j du présent article.
- b) Les constructions à usage d'équipements collectifs, de bureaux, de services et leurs annexes, ainsi que les constructions à usage de commerces de détail dont la SHON est inférieure à 300 m² dans les conditions fixées à l'alinéa j du présent article.
- c) Les lotissements à usage d'habitation, de service et de commerce dans le respect de l'alinéa j du présent article.
- d) Les constructions à usage artisanal à condition qu'elles respectent les règles édictées à l'alinéa j ci-dessous et qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables pour le voisinage.
- e) La création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises aux dispositions de la Loi n°76 – 663 du 19 juillet 1976 telles qu'elles sont définies à l'article 44 alinéa 2 du décret n°77 – 1133 du 21 septembre 1977 à condition qu'elles constituent le complément naturel d'une zone centrale d'habitation et dans le respect des énoncés à l'alinéa j du présent article.
- f) L'agrandissement et la transformation d'installations classées existantes non liées à la vie d'un quartier d'habitation sous réserve que l'importance des installations ne modifient pas le caractère de la zone et n'entraîne pas de nuisances inacceptables pour le voisinage. En outre, ils devront tenir compte des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- g) Les aires permanentes de stationnement ouvertes au public ainsi que les aires de jeux et de sport ouvertes au public.
- h) Les exhaussements et affouillements du sol sous réserve de l'autorisation préalable et à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte aux caractères du site, qu'ils tiennent compte des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- i) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dans le respect des règles énoncées à l'alinéa j du présent article.
- j) Dans les secteurs UCa, toutes les constructions autorisées dans le présent article sont admises, à condition toutefois qu'elles respectent les gabarits de sécurité imposés par la présence des lignes EDF.
- k) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement

- l) Les constructions à usage de stationnement public et privé
- m) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

ARTICLE UC2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdits :

1. Les constructions à usage agricole
2. Les commerces autres que les commerces de détail et dont la surface dépasse 300 m² de SHON.
3. Les installations classées autres que celles autorisées à l'article UC1
4. Le stationnement des caravanes
5. Le camping hors terrain aménagé
6. Les terrains aménagés de camping et de caravaning permanents ou saisonniers y compris les campings à la ferme.
7. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir Les carrières

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD 58, RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière, faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols, soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage,

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

La desserte des postes de distribution d'hydrocarbures doit être assurée en dehors de la voie publique.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir, depuis la voie publique, une largeur inférieure à 6m de plate-forme. Les voies privées existantes peuvent avoir une largeur inférieure, avec un minimum de passage libre de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Pour tout projet de 10 logements ou plus, la sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats. En aucun cas, la largeur des chemins piétonniers nouveaux ne peut être inférieure à 1,50m.

ARTICLE UC4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable, de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles soumises si nécessaire à une pré- épuration appropriée à leur nature doivent être évacuées conformément aux dispositions de l'instruction du 6 Juin 1953, complétée par l'instruction du 10 septembre 1957.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

En aucun cas elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UC5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour bénéficier des dispositions inscrites aux articles UC6.2-b, UC7.2-d, UC8.2-b et UC 10.3-b, le terrain doit couvrir un îlot complet ou une fraction importante d'îlots couvrant au moins 3000 m² pour un minimum de 5 logements.

Si la surface ou la configuration d'un terrain est de nature à compromettent l'aspect ou l'économie de la construction à y édifier ou la bonne utilisation des parcelles voisines, le permis de construire peut être refusé ou subordonné à un remembrement préalable.

ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction, au nu de la façade, doit respecter un recul minimum de :

- 3 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
- 5 mètres pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76 et à la voie de Villeneuve de contournement de la Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.

2. Toutefois des implantations différentes peuvent être admises

- a. A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du Code de l'Urbanisme
- b. A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.
- c. Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS
- d. Vis-à-vis de toute voie communale ou privée à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensembles d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC 5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante
- e. Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale. Les distances de reculement sont alors fixées après avis des services compétents en considération de la circulation, de l'aspect et de l'occupation d'ensemble du projet.

ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à 4 mètres. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.
2. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises :
 - a. La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - b. La construction à la limite parcellaire de bâtiments jointifs de hauteur et de caractère sensiblement identiques.
 - c. Des implantations différentes à l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité
 - d. Des implantations différentes à l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui fixe strictement l'implantation des constructions et qui présente un intérêt évident de composition.
 - e. Une implantation différente dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale

ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale a la hauteur du bâtiment le plus élevé sans jamais être inférieure à 4 mètres.
2. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises après avis des services compétents :
 - a) A l'intérieur des lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS, pour tenir compte des règles exprimées dans les règlements en cours de validité
 - b) A l'intérieur de tout nouveau lotissement ou ensemble d'habitations intéressant les terrains visés à l'article UC5 pour améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Les distances de reculement sont alors fixées en considération de l'intensité de la circulation, de l'aspect architectural et de la composition d'ensemble du projet.

- c) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du POS du présent POS
- d) A l'intérieur d'opérations intéressant les terrains visés à l'article UC5, sous réserve de la présentation d'un plan de masse qui satisfasse au bon éclairage des pièces d'habitation et aux règles de sécurité.
- e) Pour l'implantation des piscines et locaux techniques pour lesquels il n'est pas prévu de distance minimale.
- f) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé

ARTICLE UC10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

10.2 Hauteur relative :

La différence de niveau entre tout point d'un bâtiment (balcon compris et tout point de l'alignement opposé, ne doit pas excéder la distance complète horizontalement entre ces deux points.

Pour le calcul de cette distance, il est tenu compte de la largeur de la voie existante ou de la voir prévue au plan d'occupation des sols et la marge de recul obligatoire, s'il en existe une.

Dans le cas des voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

10.3 Hauteur absolue :

a) La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres, toutefois, cette hauteur peut être dépassé :

- Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres

b) Pour les opérations intéressant les terrains visés à l'article UC5, certains bâtiments ou parties de bâtiments peuvent comporter un niveau de plus, soit 9 mètres. Ce niveau supplémentaire ne doit pas représenter plus de 20% de l'emprise au sol totale des bâtiments.

c) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

La hauteur légale des différents bâtiments est alors fixée après avis des services compétents en considération de l'aspect architectural du projet et de son intégration dans le site.

ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR

1. – Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructeurs devront s'inspirer des recommandations urbanistiques et architecturales jointes en annexe au présent règlement.

3. - Dispositions particulières

a) terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

b) implantation

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme et donc d'encastrement les constructions dans le versant, constructions qui seront « digérées » par le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

c) les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

d) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.
- L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

e) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

f) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandés par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

g) Divers

Les constructions annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

h) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UC12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- A l'intérieur des lotissements ou programme groupé : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage commercial : 1VL par 25m² de surface de vente.
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général : 1 VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 200 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,30.

2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable :

- a) aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
- b) Dans les lotissements approuvés antérieurement à la date d'approbation du présent POS pour tenir compte du COS exprimé dans les règlements en cours de validité ou ayant fait l'objet d'un maintien des règles au titre du code de l'urbanisme.
- c) Dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte du COS des bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UC 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

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

Cette zone située est principalement réservée à l'implantation d'activités artisanales et aux logements qui y sont liés. Les maisons de retraite, foyers de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général pourront y être autorisés.

La zone UD comporte deux secteurs : le secteur UDa affecté principalement aux activités de la Cave Coopérative Agricole, le secteur UDb affecté aux activités indispensables à l'équilibre économique de la commune et qui ne trouvent pas de place dans les secteurs d'habitation.

ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- a) Les constructions à usage d'habitation, destinées aux personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations autorisées ci-dessous aux alinéas c, d, e, f, g et h, limitées à un logement par unité d'activité. Ce logement doit être intégré ou adossé au bâtiment d'activité. La surface du logement ne peut excéder la surface réservée à l'activité, ni dépasser 180m² SHON
- b) Les constructions à usage de maison de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général
- c) L'amélioration des constructions à usage d'habitation existantes en vue d'accroître leur confort et leur solidité.
- d) Les constructions à usage artisanal et commercial
- e) Les constructions à usage de bureaux et services
- f) Les constructions à usage industriel
- g) Les entrepôts commerciaux et agricoles
- h) Les lotissements industriels
- i) La création, l'extension et la transformation des installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition qu'elles satisfassent à la législation en vigueur et à condition de prendre toutes dispositions pour limiter les nuisances et les risques d'incendie.
Toutefois, ces activités doivent se tenir à une distance de 50 mètres de la limite de la zone NB voisin ou e tout secteur d'habitation.
- j) Les aires permanentes de stationnement, ouvertes au public

- k) Les exhaussements et affouillements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au fonctionnement des services publics.
- l) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

Est également autorisée sous conditions :

L'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, à condition qu'il n'y ait pas de changement de destination, et sans augmentation du nombre de logements dans le cas d'habitations reconnues.

L'extension ne doit pas excéder 50% de la surface hors œuvre nette existante, sans pour autant dépasser 180 m² de SHON (existant + extension).

ARTICLE UD2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont notamment interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. La création de constructions à usage d'habitation sauf celles visées à l'article UD1
2. Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration autres que celles visées à l'article UD1
3. Le stationnement des caravanes
4. Le camping hors terrain aménagé.
5. Les terrains aménagés de camping et de caravaning permanents ou saisonniers y compris le camping à la ferme.
6. Les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir.
7. Les carrières
8. Les abris à caractère précaire, qu'elles qu'en soient la nature et la destination.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD3 – ACCES ET VOIRIE

1. Accès

En ce qui concerne la RD98, les RD 58, RD554, RD29, RD276, RD76 et la voie Villeneuve, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, une unité foncière doit comporter un accès (automobile) à une voirie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par unité foncière (faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation des sols) soit un accès à la voirie publique conçu en double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

2. Voirie

Les unités foncières doivent être desservies par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Aucune voie nouvelle privée automobile ne doit avoir une largeur inférieure à 8 mètres. Les voies privées existantes peuvent avoir une largeur inférieure, avec un minimum de passage libre de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination.

Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

ARTICLE UD4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il sera imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non règlementé

ARTICLE UD 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction au nu de la façade doit respecter un recul minimum de :
 - 5 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
 - 6 mètres pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76 et à la voie de Villeneuve de contournement de la Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction
2. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.
 3. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une exigence légale.

ARTICLE UD7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche des limites séparatives du terrain, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.
2. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux limites séparatives
3. Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement sont autorisées :
 - a) La construction de bâtiments jouxtant la limite séparative dans le cas de constructions jumelées.
 - b) La construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.
 - c) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

1. Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle sorte que la distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre

bâtiment soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 4 mètres.

2. Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale..
3. Pour les piscines et les locaux techniques, il n'est prévu de distance minimale.

ARTICLE UD9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60%. Dans le cas d'une maison de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général, l'emprise au sol est sans objet.

Une emprise différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'emprise de bâtis existants justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 9m mètres à l'égout du toit, et 12m dans le secteur UDa.
2. Toutefois, cette hauteur peut être dépassée :
 - a) Pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés
 - b) Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 9 mètres
 - c) Dans le secteur UDa, cette hauteur peut être portée à 15 mètres. La surface hors œuvre nette de ce niveau supplémentaire ne doit pas être supérieure à 20% de l'emprise au sol du bâtiment.
 - d) Une hauteur différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de la hauteur de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux.

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 paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales et aux vestiges ou sites archéologiques.

2. Dispositions particulières

a) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

b) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitée avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toiture terrasses, l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur plan architectural et à habiller ou à capoter.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation.

Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Les antennes de télévision seront placées à l'intérieur des combles, sauf impossibilité technique prouvée par le pétitionnaire. Dans ce cas, une seule antenne extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

c) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. Cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandées par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

d) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions.

Les murs de soutènement avant travaux rendus nécessaires par la configuration du terrain devront être construits dans les règles de l'art.

e) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UD12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON
- Pour les constructions à usage de commerces : 1 VL pour 25m² de surface de vente
- Pour les locaux à usage industriel et artisanal : 1VL pour 100 m² de SHOB
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1VL par chambre en plus des stationnements nécessaires pour le personnel
- Pour les constructions à usage de restauration : 1VL pour 10 m² de salle de restauration
- Pour les maisons de retraite, foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général : 1VL pour 4 lits, en plus des stationnements nécessaires au personnel
- Pour les équipements publics, les stationnements seront assurés en fonction des besoins du projet.

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et plantés, à raison d'un arbre de haute tige pour 20 m² de construction.

Des alignements d'arbres de haute tige seront réalisés le long des voies publiques avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14

Les dépôts et stockages situés à l'extérieur des bâtiments doivent obligatoirement être masqués en bordure des voies, soit par des rideaux d'arbres, soit par des haies à feuillage persistant.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

1. Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,50 et 0,90 pour le secteur UDa. Dans le cas de création d'une maison de retraite, d'un foyer de personnes âgées ou équipement assimilé d'intérêt général, le coefficient d'occupation des sols est fixé à 1.
2. Toutefois, ce coefficient n'est pas applicable
 - a. aux constructions ou aménagements de bâtiments publics à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, ni aux équipements publics d'infrastructure ; et aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
 - b. Dans le cas de reconstruction à l'identique pour tenir compte du COS des bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE UD 15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

CHAPITRE VIII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UH

Cette zone comprend les hameaux des AVOCATS, LES GOYS – FOURNIERS, LA RUYTELE, TAMAGNON, CLAIRVAL, NOTRE DAME, LES COUGOURDONS, LA BOUISSE

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

ARTICLE UH1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

L'aménagement (à usage d'habitation) des volumes existants, des cours et patios existants.

ARTICLE UH2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions autres que celles prévues à l'article UH1
- Les constructions à usage d'activité
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'habitation légère de loisirs
- Le stationnement des caravanes isolées
- Les terrains de caravanage
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les parcs d'attractions, les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public,
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées
- Les carrières.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH3 – 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.

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 l'unité foncière est riveraine 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 UH4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau

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

2. Assainissement

a) Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public à titre transitoire, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis, il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

L'évacuation des eaux et des matières usées non domestiques est subordonnée à un pré traitement.

b) 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.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

d) Citerne de gaz et gasoil

Les citernes de gaz seront enterrées. Les citernes de gas-oil seront disposées à l'intérieur des constructions ou enterrées.

ARTICLE UH 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

ARTICLE UH 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH9 – EMPRISE AU SOL

Les constructions seront obligatoirement implantées dans l'emprise du bâti existant, ou des cours et patios existants.

ARTICLE UH10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront obligatoirement implantées dans le volume du bâti existant. Toutefois dans le cas d'une construction dans un patio ou sur une cour existante, la hauteur sera limitée à 4 m à l'égout du toit.

ARTICLE UH11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

Le patrimoine rural inscrit dans le paysage agricole est le fruit de la fonction parfaite entre l'homme et l'acte de bâtir. Issu du terroir, individualiste, économe, le paysan a imprégné son œuvre de ses propres valeurs. Entre la nature, le matériau et l'homme, une complicité s'est établie.

De par leur origine, ces hameaux doivent garder leur identité historique et architecturale. En effet, ces bâtiments servent à des exploitations agricole, multifamiliales, où le développement du bâti s'est fait au fil des ans, sous forme d'essaim.

Par une très grande simplicité, par des proportions toujours ramenées à l'échelle humaine, par une économie des moyens, ces éléments ont évité le gaspillage, et ont inspiré toutes ces constructions dont chacune est l'expression d'une vie autonome.

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 paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les panneaux solaires seront obligatoirement intégrés à la toiture et être en recul de 1m de l'égout du toit.

2. Dispositions particulières

a) couvertures

Elles seront simples et à deux pentes.

Toutefois, pour les besoins architecturaux, des toits à 4 pentes seront autorisés.

Elles seront obligatoirement réalisées en tuiles rondes.

Suivant la hauteur du bâtiment, la génoise aura 1, 2, 3 rangs, afin de remplir sa fonction, c'est-à-dire protéger les enduits de façade.

b) Les abords, places et lieux de vie

Les aménagements extérieurs, lieux de vie de l'essaim, devront faire l'objet d'une étude de site afin de respecter les aménagements existants, ainsi que la végétation.

Les parties minérales (accès, parvis, ...) seront traitées par des pavages.

Les parties végétales feront l'objet d'une étude paysagère, en respectant la végétation existante.

La rénovation de l'habitat ancien et nouveau dans ces sites ruraux passe par :

- La recherche de l'économie des moyens, garantie de la juste mesure
- La conservation du caractère essentiellement évolutif du bâtiment, en oppositions à une architecture fermée
- Le respect des principes d'intégration
- Le respect des végétaux, du relief, de l'environnement tout entier

C'est en respectant ces principes que les hameaux pourront garder leur pérennité.

c) Les façades

Les façades, afin de garder leur authenticité, devront respecter le rythme des ouvertures existantes, pour ne pas compromettre la répartition des pleins et des vides.

La polychromie des façades fera l'objet d'une étude particulière et devra respecter les tons de terre de Sienne, ocre, rose...

Les enduits seront colorés dans la masse.

d) Les ouvertures

Les proportions devront respecter l'architecture du hameau.

e) Les clôtures

Les clôtures doivent être implantées à la limite ou en dehors des alignements ou emprises indiquées pour chaque voie figurant sur les documents graphiques. Sauf indication contraire ces emprises auront le même axe que la voie.

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m enduit deux faces frotté fin, pourront être autorisés.

f) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudié de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement

ARTICLE UH12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Dans le cas de restructuration de bâtiment, les emplacements de stationnement existants devront être maintenus sur le site.

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

ARTICLE UH 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation de circ. 12/14.

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

SECTION III – POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UH 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D’OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE UH15 – DEPASSEMENT DES POSSIBILITES D’OCCUPATION DU SOL

Non autorisé

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1NA

La zone 1NA est une zone non équipée à vocation d'habitation.

L'urbanisation ne peut y être admise que sous forme d'opérations d'ensemble dans les cadres desquels la réalisation des constructions est subordonnée à la réalisation des équipements, à l'exception des installations techniques nécessaires au fonctionnement du service public.

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

ARTICLE 1NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- a) Les affouillements et les exhaussements du sol visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- b) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- c) Les constructions liées à la réalisation d'équipements d'infrastructure
- d) Les équipements publics
- e) La reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- f) L'extension des constructions existantes de + de 50 m² de SHON à usage d'habitation sans changement de destination et sans augmentation du nombre de logements dans le cas d'habitations justifiant d'une existence légale. L'extension ne doit pas excéder 30 % de la SHON existante sans pour autant dépasser 150 m² de SHON.

ARTICLE 1 NA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol non admises à l'article 1 NA 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 3 – ACCES ET VOIRIES

Tout accès direct est interdit sur l'autoroute A 570,

En ce qui concerne les RN98, les RD 554, 29, 276, 76 et la déviation de la Crau, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

1. Pour être constructible, tout terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique.

2. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...
3. La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée par les services compétents pour tenir compte de l'intensité de la circulation sur la voie par laquelle se fait l'accès au terrain.
4. Les autres dispositions seront fixées dans le cadre du PAZ de la ZAC.

ARTICLE 1NA 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cas de procédure d'aménagement, les lots supportant des constructions individuelles devront présenter une surface minimum de 400 m² par logement -

ARTICLE 1NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction (balcon non compris) doit respecter un recul minimum de :

- 15 mètres de l'axe de la RD 554, et RD 29
- 100 mètres de l'autoroute A 570
- 6 mètres par rapport aux autres voies, à l'exception des piscines dont les bassins pourront être implantées à deux mètres minimum de ces voies.

ARTICLE 1NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 1 NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 1NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 1NA 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1NA 14 –POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ARTICLE 1NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2NA

CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone concerne les secteurs de la commune qui compte tenu de leur niveau d'équipement ou de leur situation, nécessitent des procédures de mises en œuvre telles qu'il en résulte un aménagement coordonné, sauf dans le secteur 2NAd dit à règlement alternatif.

Elle comprend :

Le secteur 2NAa :

Plus particulièrement destiné à recevoir des activités tertiaires (bureaux, services), des surfaces de commerces, d'accueil hôtelier, de loisirs, ou des activités médicales, paramédicales et les logements qui y sont liés.

Le secteur 2NAb :

Plus particulièrement destiné à recevoir des activités artisanales et industrielles non polluantes et les logements qui y sont liés ainsi que les activités exercées par la Distillerie « La Varoise ».

Les équipements publics nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Le secteur 2NAc :

Plus particulièrement destinée à recevoir des activités artisanales et industrielles et de services et les logements qui y sont liés et les équipements publics (sportif, scolaire, culturel et pour la prévention des risques).

Le secteur 2NAd :

Dans lequel les constructions au coup par coup sont autorisées et plus particulièrement destinées à recevoir des activités artisanales et industrielles et des services et les logements qui y sont liés, et le gardiennage de caravanes.

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

ARTICLE 2NA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont admises les constructions et utilisations du sol suivantes :

- a) Dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, les constructions et aménagements répondant à la définition de la zone
- b) Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
- c) dans le secteur 2NAc, les constructions ou aménagements d'équipements publics sportifs, vestiaires, tribunes, logement de fonction, et tous équipements complémentaires et à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, les équipements

publics d'infrastructure, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique

- d) Les constructions à usage d'activités dans le secteur 2NAd
- e) Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
- f) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- g) Les travaux confortatifs et agrandissements mesurés de constructions existantes à usage d'habitation d'au moins 50 m² de SHON à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SHON de plus de 30%, sans que la SHON totale n'excède pas 150 m².

ARTICLE 2 NA 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les constructions et utilisations du sol non admises à l'article 2NA 1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 3 – ACCES ET VOIRIE

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

1. Sauf cas de marge de recul portée au plan, se substituant à l'alignement, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées à la distance minimale suivante des routes et voir rapide :
 - 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A570
 - 75 mètres de l'axe de la RN 98
 - 15 mètres de l'axe des routes départementales
 - 6 mètres par rapport aux autres voies, à l'exception des piscines dont les bassins pourront être implantées à deux mètres minimum de ces voies.
2. Les constructions réservées à un autre usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'implantation édictées au 1, mais la distance minimale est ramenée à :
 - 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de l'autoroute A570

ARTICLE 2NA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées à 6 mètres minimum des limites séparatives. Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2 NA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2NA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé, sauf pour le secteur 2NAd où l'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la superficie totale du terrain.

ARTICLE 2NA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE 2NA 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2NA 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

* dans le secteur 2NAc, le COS n'est pas applicable pour les constructions ou aménagements d'équipements publics sportifs, vestiaires, tribunes, logement de fonction, et tous équipements complémentaires et à usage scolaire, sanitaire ou hospitalier, les équipements publics d'infrastructure, les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi que les ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sont autorisés sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique

* dans le secteur 2NAd où le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0, 20.

ARTICLE 2NA 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NAF

La zone NAF est une zone dont la vocation principale est le tourisme et les loisirs. Cette zone est équipée à l'heure actuelle.

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

ARTICLE NAF 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et la surveillance des installations.
2. Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole
3. Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs
4. Camping, caravaning
5. Les affouillements et exhaussements du sol à condition :
 - Qu'ils ne compromettent pas l'aspect et la sécurité de la zone
 - Que le terrain soit planté en fin d'exploitation
6. Les ouvrages techniques d'utilité publique

ARTICLE NAF 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NAF1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAF 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :

- Défense contre l'incendie
- Protection civile
- Brancardage

ARTICLE NAF 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit évacuer ses eaux et matières usées sans aucune stagnation par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement, en respectant les caractéristiques de ce réseau.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

Toutefois, en fonction de la nature et des dimensions des ouvrages réalisés il peut être imposé la mise en place d'équipements spécifiques nécessaires à une protection optimale de l'environnement.

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

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

ARTICLE NAF 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain d'assiette de l'opération doit avoir une surface minimale de 20000 m².

ARTICLE NAF 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé.

ARTICLE NAF 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé

ARTICLE NAF 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAF 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions susceptibles d'être autorisées dans la zone ne peut excéder 3 mètres à l'égout de toiture pour les HLL et 5, 50 mètres pour les autres constructions prévues à l'article NAF 1.

ARTICLE NAF 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol 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 NAF 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte, sur le terrain même.

ARTICLE NAF 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAF 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NAF 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

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

La zone NB comporte les secteurs :

NBa concerné par les servitudes des lignes électriques

NBb dans lequel sont admis les entrepôts

NBc dans lequel les constructions d'habitation sont admises sous certaines conditions,

NBd sur lesquels sont admis les centres de loisirs et de vacances

NBm correspondant aux terrains militaires

ARTICLE NB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont autorisés dans l'ensemble de la zone NB à l'exception des secteurs NBa, NBb et NBm :
 - a) Les constructions à usage d'habitations individuelles et leurs annexes à condition d'être situés au-delà d'un cercle de 100 mètres de rayon autour de la clôture de la station d'épuration
 - b) Dans le cadre du décret 2007-18 du 5 Janvier 2007 – réforme du PC des autorisations d'urbanisme – les lotissements d'habitation sont autorisés
 - c) Les piscines et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement
 - d) Les serres
 - e) Les installations classées sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'habitat ou qu'elles en soient le complément indispensable sous réserve du respect de la législation en vigueur.
 - f) L'extension ou la transformation des installations classées existantes sous réserve que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone et n'entraîne pas pour le voisinage de nuisances inacceptables
 - g) Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.
 - h) Dans la zone NBd, Les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs, à condition que le terrain soit exploité par location des habitations légères (gestion hôtelière) et raccordé aux réseaux publics d'eau et d'assainissement.
 - i) Les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et activités existantes et la surveillance des installations.

- j) la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)

2. Types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés :

Dans le secteur NBa :

- Les travaux liés à l'aménagement de lignes électriques existantes
- Les constructions citées au paragraphe 1 du présent article dans la mesure où elles sont compatibles avec la présence des lignes EDF et qu'elles en respectent les gabarits de sécurité

Dans le secteur NBb,

- les entrepôts

Dans le secteur NBc

- les constructions citées au paragraphe 1 du présent article à condition que les constructions à usage d'habitation individuelle soient édifiées sur des terrains répondant aux conditions de l'article NB5

Dans le secteur NBd

- Les centres de loisirs et de vacances, et les logements de fonction destinés au personnel dont la présence est indispensable pour assurer le fonctionnement des établissements et activités existantes, et la surveillance des installations citées au paragraphe 1.

Dans le secteur NBm :

- La construction d'installations militaires
- « En application de l'article 26 de la loi 83.8 du 7 Janvier 1983 et nonobstant les dispositions du présent POS, en particuliers celles concernant les espaces boisés classés, sont autorisées sur les terrains militaires les constructions opérationnelles de défense, de surveillance, de transmissions et de détection, ainsi que des installations minimales annexes nécessaires à leur protection et à leur gardiennage ».

3. Conditions de constructibilité

- Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 les articles NB5, NB6, NB7, NB9 et NB14 sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables
- Sur l'ensemble de la zone NB, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

ARTICLE NB 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations des sols qui ne sont pas autorisés à l'article NB1 sont interdites.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 – ACCES ET VOIRIE

Sur l'ensemble de la zone, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

1) Accès

Tout accès direct est interdit sur l'autoroute A 570

En ce qui concerne les RN98, les RD 554, RD 29, RD 276, RD76, RD58 les chemins communaux n°4 et 5 et la déviation de la Crau, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Il peut être aménagé par un terrain faisant l'objet d'un projet d'occupation ou d'utilisation du sol soit un accès à la voirie publique conçu à double sens, soit deux accès en sens unique. Les projets d'aménagement dérogeant à cette disposition sont soumis à l'agrément des services compétents.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

La réalisation d'aménagements particuliers peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation.

2) Voirie

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

Aucune voie privée automobile ne doit, depuis la voie publique, avoir une largeur inférieure à 6 mètres de plate forme pour les secteurs NBc et 4 mètres pour les autres secteurs (sauf pour le secteur NBm). Toutefois dans le cas de voirie à sens unique, la plateforme pourra être réduite à 5,50m avec une chaussée de 4m.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Des aménagements peuvent être autorisés après avis des services compétents.

Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie.

ARTICLE NB 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sur l'ensemble de la zone, en l'absence de viabilité suffisante au bon fonctionnement du secteur (voirie et tous réseaux y/c ERDF) les autorisations de construire ne pourront être délivrées aussi longtemps que les équipements nécessaires à une desserte satisfaisante ne sont pas réalisés.

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

2) Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'être admise dans la zone doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires doivent être, si nécessaire, soumises à une pré – épuration appropriée à leurs nature et degré de pollution, avant rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Dans le cas où ce réseau n'existe pas encore, les constructions ou installations susceptibles d'être admises dans la zone peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux usées soient dirigées sur un dispositif d'épuration agréé et éliminées conformément à la réglementation en vigueur.

Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être raccordé au réseau collectif dès que celui-ci sera réalisé.

b) Eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant de toute surface imperméabilisée doivent être collectées et dirigées par des canalisations vers les caniveaux, fossés ou réseaux prévus à cet effet.

En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Les aménagements réalisés sur tout terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés.

ARTICLE NB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. Pour être constructible, tout terrain doit avoir une superficie égale ou supérieure à :

- 1200 m² et être desservi par un réseau public de distribution d'eau potable pour l'ensemble des zones NB sauf pour le secteur NBc.

- 1200 m² et être desservi par un réseau public d'eau potable et d'eaux usées ou 4000 m² s'il n'est pas desservi par un réseau d'eaux usées, pour le secteur NBc.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme soient applicables

2. Toutefois, une superficie inférieure à celle fixée au paragraphe 1 ci-dessus peut être admise :

- Après accord des services sanitaires et sociaux dans le cas de restauration, aménagement ou extension de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du POS révisé.
- Dans le cas de reconstructions à l'identique pour tenir compte de bâtis justifiant d'une existence légale
- Pour le cas d'extension de bâtiments justifiant d'une existence légale, mais édifiés sur des terrains d'une superficie inférieure aux dispositions de l'article NB5-1, sous réserve du respect des autres articles de la zone et notamment NB14

ARTICLE NB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, toute construction susceptible d'être admise dans la zone doit respecter, au nu de la façade, un recul minimum de :

- 5 mètres de l'alignement de toute voie publique ou privée
- 6 mètres de l'alignement pour les garages

Par rapport aux RD 29-58-554-276 et 76, et la voie de Villeneuve de contournement de La Crau Ouest/Nord Est :

- 15 mètres de l'axe des routes pour toute construction

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport aux voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions indispensables au fonctionnement du service public ferroviaire et dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques ferroviaires.

Toutefois, une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

ARTICLE NB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des limites séparatives doit être au moins égale à 5 mètres.

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2m par rapport à la limite séparative.

Toutefois, et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises la construction de bâtiments annexes (garages, abris...) jouxtant la limite séparative sous réserve que la hauteur n'excède pas 3,20 mètres à l'égout du toit.

Toutefois, peuvent être autorisés :

Des implantations différentes en cas de reconstruction à l'identique de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS.

Après avis des services compétents dans le cas de restauration, d'aménagement ou d'extension de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent POS.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

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

1. La distance comptée horizontalement du nu de la façade au point le plus proche d'un autre bâtiment doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieure à 4 m.
2. Toutefois et sous réserve de l'application des dispositions du présent règlement peuvent être admises :
 - a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation du présent POS
 - b) Pour l'implantation des piscines et locaux techniques, il n'est pas prévu de distance minimale
 - c) Une implantation différente peut être admise dans le cas de reconstruction à l'identique, pour tenir compte de l'implantation de bâtis justifiant d'une existence légale.

ARTICLE NB 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de toute construction, hors piscines non couvertes et terrasses non couvertes, ne peut excéder 20% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

ARTICLE NB 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. Conditions de mesure :

Tout point de la construction à l'égout du toit ou à l'acrotère ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.

2. Hauteur absolue :

La hauteur des constructions mesurée dans les conditions définies ci-dessus, ne peut excéder 7 mètres, toutefois, cette hauteur peut être dépassé :

- a) Pour les équipements techniques d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve de l'accord des services intéressés.
- b) Pour les restaurations ou aménagement des bâtiments existants à usage d'activité à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS et ayant une hauteur supérieure à 7 mètres
- c) Une hauteur supérieure peut être autorisée dans le cas de reconstruction à l'identique de bâtis justifiant d'une existence l'égalité et dans le cas de restauration ou d'aménagement.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas au secteur NBm.

ARTICLE NB 11 – ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions générales

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit. Les constructeurs devront s'inspirer des recommandations urbanistiques et architecturales jointes en annexe au présent règlement.

2. Dispositions particulières

a) terrassements

Toutes les constructions et piscines devront s'adapter aux terrains – ni déblais, ni remblais autres que ceux strictement nécessaires aux constructions envisagées, en particulier pour les terrains en déclivité ou en restanques.

Les restanques constituent l'un des éléments déterminant du paysage. Il est donc recommandé de respecter le profil du terrain en y adaptant les constructions. Dans le cas où tout ou partie des restanques serait démolie, elles devront être reconstituées pour venir jouxter l'emprise des constructions ou des terrasses périphériques.

b) implantation

On choisira l'implantation des bâtiments et des piscines, à la rupture du terrain à l'amont de la plateforme et donc d'encastrement les constructions dans le versant, constructions qui seront ainsi intégrées dans le site.

Les constructions seront de préférence formées de deux niveaux décalés en gradins en limitant au maximum les terrassements.

c) les murs de soutènement

Les murs de soutènement doivent être traités avec le même soin et être en harmonie avec l'architecture des bâtiments voisins. Ils doivent, le cas échéant, être agrémentés de plantations grimpantes ou de haies afin de les intégrer dans le paysage environnant. Ils ne devront pas dépasser 1,50m de haut et être construits en escaliers permettant la plantation en pied de mur.

L'implantation de la construction devra respecter un recul égal à la hauteur totale du mur de soutènement afin d'éviter un effet de paroi minérale.

d) Façades

Toute imitation de matériaux est interdite, telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés ou briques creuses non revêtus ou enduits.

Sont interdits tous les enduits à forte rugosité.

D'une manière générale on tentera de réaliser une meilleure continuité entre le paysage à dominante minérale et le paysage construit en choisissant des enduits et peintures dont la teinte se rapproche de la couleur et de la matière du sol environnant.

Les couleurs se diviseront en deux gammes :

- une gamme minérale pour les maçonneries à dominante d'ocre oxydé et de beige,
- une gamme végétale pour les menuiseries à dominante pastel, vert, bleu.

L'intervention artificielle de la couleur des volets et portes permettra d'assurer des contrastes de teintes chaudes et froides qui contribueront à l'animation des façades. Les teintures industrielles pour bois sont également autorisées.

Sont interdits en façade et situés au dessus du faîtage des toitures, les climatiseurs ainsi que tous équipements techniques (paraboles, etc...)

e) Couvertures

Les toitures sont simples, généralement à pentes opposées, comprises entre 27 % et 35 %.

Les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes, de type canal, romaines présentant un aspect vieilli. Les panachages de tuiles sont interdits. Le ton doit s'harmoniser avec les teintes des toitures environnantes.

Les souches de cheminées doivent être simples et sans ornementation. Elles doivent être réalisées avec les mêmes matériaux que ceux des façades et être implantées judicieusement de manière à éviter des hauteurs trop importantes.

Certaines toitures terrasses peuvent être autorisées. Dans ce cas elles doivent être traitées avec des revêtements minéraux de qualité ou plantées de telle sorte qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement minéral ou végétal. Dans le cas de toitures terrasses,

l'ensemble des superstructures est à organiser de façon cohérente sur le plan architectural et à habiller ou à capoter.

L'intégration des climatiseurs sera étudiée de manière à ne pas être visible à partir de la voirie.

Une seule antenne de télévision extérieure sera autorisée par construction. Elle se situera en recul de plus de 3m par rapport à l'aplomb des façades.

Les paraboles devront être adossées à un ouvrage en toiture pour minimiser leur impact visuel.

f) Les clôtures

Les clôtures tant sur la voirie que sur les limites séparatives, devront être traitées avec soin. Leur détail sera joint à la demande de permis de construire ou déclaration préalable.

Les portails seront de formes simples, en métal ou en bois ; les coffrets et boîtes aux lettres seront incorporées dans le mur de clôture.

Des murs pleins d'une hauteur maximale de 2m (par rapport au sol naturel) enduits deux faces frotté fin, pourront être autorisés. A titre exceptionnel, cette hauteur de deux mètres pourra être calculée à compter du niveau de la voie, lorsque celle-ci surplombe le terrain considéré.

En cas de terrain en pente, la ligne de clôture devra suivre la pente du terrain et s'harmoniser avec l'architecture des constructions.

Afin d'obtenir une cohérence des clôtures, les projets présentés devront être élaborés en tenant compte de l'environnement direct existant ou futur. Des adaptations pourront être demandées par la Commune afin d'aboutir à un ensemble cohérent et esthétique.

g) Divers

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale et selon les mêmes dispositions.

Les postes électriques doivent être intégrés à l'ensemble des constructions avoisinantes et harmonisés dans le choix des matériaux et de revêtements à ces constructions. Ils doivent être aussi peu visibles que possible.

h) Energie renouvelable

L'utilisation des énergies renouvelables devra être privilégiée (géothermie, pompes à chaleur, chauffage à bois, eau chaude solaire notamment...) Toutefois, la mise en place des équipements nécessaires doit être étudiée de manière à s'intégrer parfaitement dans la construction sans apporter de nuisances visuelles pour l'environnement.

ARTICLE NB 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte. La surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les dégagements.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 VL par logement
- A l'intérieur des lotissements ou programme groupé : trois places de stationnement par logement dont deux banalisées sur la voirie
- Pour les constructions à usage de bureau et de service : 1VL pour 20 m² de SHON

Nota : VL = emplacement de stationnement de véhicules légers

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables. Toutefois, dans le cas d'équipements spécifiques, le nombre de stationnement sera défini en fonction des besoins.

Les présentes règles ne s'appliquent pas dans le secteur NBm.

ARTICLE NB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités ou plantés. Ils doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain et comporter au minimum un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Les arbres abattus dans le cadre de l'aménagement d'une parcelle seront remplacés à raison d'un arbre pour 2 abattus, arrondi à l'unité supérieure, avec une taille minimale à la plantation circ. 12/14.

Les parcs de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre minimum pour quatre emplacements de voiture, pour tout parc de stationnement d'une superficie supérieure à 100 m².

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pour les constructions susceptibles d'être admises dans la zone, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,15 sous les réserves suivantes :

- a) Si une partie a été détachée depuis moins de 10 ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité, il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés (article L123-1-1 du code de l'urbanisme)
- b) Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas 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 cet article sont applicables sur chaque terrain issu de la division, sans que les mesures dérogatoires prévues par l'article R123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne soient applicables.

Le COS n'est pas applicable :

- a. aux constructions ou aménagements d'équipements publics ; aux ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, ainsi qu'aux ouvrages liés aux réseaux d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement et à la sécurité publique.
- b. au secteur NBm.
- c. aux services communs et aux équipements sanitaires des terrains de camping.

ARTICLE NB 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non autorisé.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

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

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur agronomique des sols. Elle est strictement réservée aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

ARTICLE NC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Sont autorisées dans l'ensemble de la zone NC à l'exception du secteur NCa :

- a) Les bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole directement liés et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe.
- b) Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole (voir en annexe les critères de définition de l'exploitation agricole).

Dans une bande de 200 mètres mesurée à partir du bord de la chaussée des voies suivantes : autoroute Toulon/Hyères, RN 98, voie ferrée Marseille/ Nice, ces constructions devront présenter un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 6 Octobre 1978 au regard duquel l'autoroute et la voie ferrée sont classées en type I et la RN 98 en type II.

Dans une bande de 10 mètres, de part et d'autre des RD 554 et RD 29, l'isolement acoustique à respecter est celui correspondant aux voies bruyantes de type II.

- c) Les installations classées ou non, directement liées et nécessaires aux besoins d'une exploitation agricole telle que définie en annexe sur laquelle elles sont envisagées.
- d) Les travaux confortatifs et agrandissements mesurés des constructions existantes à usage d'habitation et d'au moins 50 m² de SHON dont l'édification serait interdite dans la zone à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SHON de plus de 30% sans que la SHON totale n'excède pas 150 m². (existant+extension)
Les annexes incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².
- e) La reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- f) Les équipements d'accueil touristiques annexes aux exploitations agricoles (chambre d'hôtes, gîtes ruraux...) à la condition qu'ils soient aménagés dans des bâtiments existants.
- g) Les installations nécessaires à la culture sous serres ou sous abri
- h) Les bâtiments dont la construction est imposée par la réglementation spécifique du camping et qui seraient nécessaires au fonctionnement des services communs et

sanitaires de terrains de camping existants, à condition qu'il n'y ait aucune augmentation de leur capacité d'accueil

- i) Les affouillements et exhaussements, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux et qu'ils soient nécessaires aux exploitations agricoles et aux occupations du sol visées aux alinéas c, d, e, f et g ci-dessus
- j) Les installations ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- k) Les équipements publics qui ont fait l'objet d'un emplacement réservé au POS
- l) Les piscines non couvertes et les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci ;

Sont autorisés dans le secteur NCa :

- Les aménagements de lignes EDF existantes,
- La construction de lignes EDF nouvelles,
- Les constructions autorisées au 2 à condition toutefois qu'elles soient compatibles avec la présence des lignes EDF et en respectant les gabarits de sécurité.

ARTICLE NC 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Rappels :

Les demandes défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article NC1 ainsi que :

- L'extraction de terre végétale,
- Le camping, le caravanning et le stationnement isolé des caravanes.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 – ACCES ET VOIRIE

1) Accès

Tout accès direct est interdit sur l'autoroute A 570. En ce qui concerne les RN98, les RD 554, 29, 276, 76, et la déviation de la Crau, toute création de nouvel accès est subordonné à l'accord préalable de l'autorité ou du service gestionnaire de cette voie.

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie ouverte à la circulation publique.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte (défense contre l'incendie, protection civile,...) .

2) Voirie

Les voies de desserte doivent être conformes aux exigences de sécurité sans que la largeur de la chaussée soit inférieure à 4 mètres depuis la voie ouverte à la circulation publique. Les voies en impasse doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Elles devront comporter une aire de retournement conformément à l'avis de la D.D.S.I.S.

ARTICLE NC 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit être alimentée en eau potable par une conduite de distribution publique, si elle dessert le terrain ou, à défaut, par captage, forage ou puits particulier, conforme à la réglementation sanitaire en vigueur et après accord des services compétents.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif s'il existe.

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur le réseaux public d'assainissement :

a) Eaux usées

Elles doivent être envoyées sur un dispositif d'épuration agréé conformément à la réglementation en vigueur.

Les eaux résiduaires seront épurées sur place par des dispositifs restituant un affluent épuré, conformément à la réglementation en vigueur et dont l'élimination sera assurée dans les conditions réglementaires

L'évacuation des eaux résiduaires et effluents non épurés dans les fossés, ruisseaux et cours d'eau est interdite

b) Eaux pluviales

Les aménagements et constructions réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des toitures de toutes constructions et des surfaces imperméabilisées seront, par des canalisations enterrées, conduites dans les fossés, caniveaux ou collecteurs d'évacuation prévus à cet effet.

c) Réseaux divers

Les réseaux de distribution visés à l'article R 123.9 du code de l'urbanisme doivent être enterrés

ARTICLE NC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation, la superficie minimale de terrain ne peut être inférieure à 5000 m².

ARTICLE NC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf cas de marge de recul portée au plan, les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées aux distances minimales ci-dessous des voies suivantes :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la voie rapide Toulon – Hyères
- 75 mètres de l'axe de la RN 98
- 15 mètres de l'axe des routes départementales
- 6 mètres minimum de l'alignement des autres voies

Les constructions destinées à usage que l'habitation sont assujetties aux règles d'implantation édictées au 1 précédent mais la distance minimale est ramenée à :

- 100 mètres de l'axe de la chaussée la plus proche de la voie rapide Toulon – Hyères
- 75 mètres de l'axe de la RN 98
- par rapport aux autres voies, la distance minimale est de 6 mètres de l'alignement, à l'exception des serres qui pourront être implantées à 3 mètres minimum et des piscines dont les bassins devront respecter un recul minimum de 2 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations ou ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE NC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions nouvelles seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Les serres peuvent être implantées à 3 mètres des limites séparatives

Les bassins des piscines devront respecter un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non- conformes aux règles énumérées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

ARTICLE NC 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE NC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE NC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Modifications et extension de bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle. Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes ces constructions :**Implantation :**

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

Volumétrie :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage

Clôtures :

Elles seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 2m doublée d'une haie vive de même hauteur.

ARTICLE NC 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE NC 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE NC 14 –POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé pour les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

Pour les constructions autorisées à l'article NC1.d la SHON maximale ne peut excéder 150 m². Les annexes incluses ou en extension des habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².

ARTICLE NC 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VI

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

CARATERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites et paysages ou de la valeur des boisements.

C'est une zone inconstructible en dehors des cas d'exception prévus à l'article ND 1.

SECTION I – POSSIBILITES D'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE ND 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

1. Sont autorisées dans l'ensemble de la zone ND à l'exception du secteur NDa :

- Sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation, les bâtiments ou installations liés et nécessaires au maintien et au développement des activités agro-sylvopastorales, à l'exclusion de toute construction nouvelle à usage d'habitation.
- Les installations et ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.
- Les travaux confortatifs et agrandissements des constructions existantes à usage d'habitation et d'au moins 50 m² de SHON dont l'édification serait interdite dans la zone à condition que les travaux n'entraînent pas un accroissement de la SHON de plus de 30% sans que la SHON totale n'excède pas 150 m² (existant + extension). Les annexes incluses ou en extension de ces habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².
- Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante et à proximité immédiate de celle-ci, sous réserve du traitement du produit des eaux de filtration.
- la reconstruction à l'identique des bâtis justifiant d'une existence légale (article L111-3 du code de l'urbanisme)
- Les ouvrages techniques divers d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics à condition qu'ils respectent l'environnement
- Les bâtiments techniques directement liés et nécessaires à la mise en valeur des unités forestières existant sur la commune
- Les piscines non couvertes sur les terrains supportant déjà une habitation existante à la date d'exécution du présent POS, à condition que celles-ci soient implantées dans un rayon de 30m autour de la construction à usage d'habitation existante. Toutefois, des implantations différentes peuvent être admises pour tenir compte de la topographie, améliorer l'inscription dans le site ou respecter la végétation existante. Il est par ailleurs fortement conseillé que les piscines soient équipées de moto-pompes dans un but de prévention du risque incendie.

2. Sont autorisés dans le secteur NDa :

- Les aménagements de lignes EDF existants ou la construction de lignes nouvelles.
- Les occupations du sol autorisées au paragraphe 2 à condition toutefois qu'elles soient compatibles avec la présence de lignes EDF et en respectant les gabarits de sécurité.

ARTICLE ND 2 – TYPES D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Rappels :

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

2. Sont interdits :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 et notamment :

- L'extraction de terre végétale,
- Le camping, le caravanning et le stationnement isolé des caravanes, en dehors des cas prévus par la loi.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise le droit de passage, essentiellement dans les conditions fixées par l'article 682 du code civil.

Les caractéristiques des accès et de la voirie doivent répondre aux exigences de sécurité et à des conditions satisfaisantes de desserte sans que l'emprise soit inférieure à 4 mètres (défense contre l'incendie, protection civile, ...).

ARTICLE ND 4– DESSERTE PAR LES RESEAUX

1) Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation autorisée à l'article ND1 doit être alimentée en eau potable par un branchement sur un réseau collectif de distribution de caractéristiques suffisantes, soit par captage, forage ou puits particuliers ou tout autre ouvrage conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

Les constructions ou installations recevant du public sont soumises au règlement sanitaire départemental.

2) Assainissement

En l'absence de possibilité réelle de raccordement sur les réseaux public, l'assainissement individuel ou autonome est admis conformément aux prescriptions réglementaires en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fosses ou égouts d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE ND 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE ND 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Sauf marges spéciales portées au plan, les constructions susceptibles d'être admises dans la zone doivent être implantées à une distance au moins égale à 10 mètres de l'alignement des voies.

Toutefois, les implantations peuvent être admises après avis des services compétents :

- a) Dans le cas de restauration ou d'aménagement de bâtiments à usage d'habitation existant antérieurement à la date d'approbation de la dernière modification du présent POS.
- b) Dans le cas des bâtiments et ouvrages publics visés au paragraphe 3 de l'article ND1.

ARTICLE ND 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions autorisées à l'article ND1 seront implantées à une distance minimale de 4 mètres des limites séparatives.

Une implantation différente peut être admise pour l'extension des constructions existantes non- conformes aux règles énoncées ci-dessus, ainsi que pour les ouvrages techniques d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Les constructions autorisées à l'article ND1 doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des constructions existantes.

ARTICLE ND 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE ND 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE ND 11 – ASPECT EXTERIEUR

Modification et extension de bâtiments existants :

Les travaux affectant les constructions existantes, qu'ils soient d'entretien courant ou d'agrandissements, soumis ou non à un permis de construire, devront être compatibles avec le caractère architectural de ces constructions et tendre à conserver ou à restituer leur qualité originelle.

Les matériaux mis en œuvre, tant en toiture qu'en façade, les proportions et dimensions des ouvertures à réaliser, seront eux employés traditionnellement dans l'architecture locale.

Pour toutes ces constructions :

Implantation :

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum.

L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus. La végétation sera le plus souvent conservée et le projet devra comporter une plantation d'accompagnement du (ou des) bâtiments (s).

Volumétrie :

Les bâtiments devront présenter une simplicité de volume traduisant l'économie générale et le caractère fonctionnel du projet. Les volumes ou ensemble de volumes devront tendre à accompagner les lignes générales du paysage.

Clôtures :

Les clôtures seront constituées d'un simple grillage sans mur bahut, d'une hauteur maximale de 2m doublée de haie vive de même hauteur.

Dans le cas d'un espace public, les clôtures pourront être constituées par un mur bahut de 0,50m environ surmonté d'une grille, le tout d'une hauteur maximale de 2m.

ARTICLE ND 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Non réglementé.

ARTICLE ND 13 – ESPACES LIBRES ET IMPLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 –POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé pour les constructions liées et nécessaires au maintien et au développement des activités agro- sylvo- pastorales sous réserve de la présence effective d'un siège d'exploitation.

Pour les constructions autorisées à l'article ND1.f, la SHON maximale ne peut excéder 150 m². Les annexes incluses ou en extension des habitations existantes ne devront pas dépasser 60 m².

ARTICLE ND 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE VII

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NX

La zone NX a été créée en application de l'arrêté ministériel du 9 Novembre dans le cadre de la prévention des risques technologiques majeurs. Elle délimite sur le territoire de la commune de la Crau un périmètre d'isolement créant une zone de danger liée au dépôt d'hydrocarbures liquides exploités par la SNC PETROGARDE située sur la commune de la Garde.

Cette zone de danger est de type Z2 et figure dans les documents graphiques sous le sigle NX.

ARTICLE UNIQUE

Ce sont les 15 articles de la zone NC qui s'appliquent à la zone NX, auxquels il faut rajouter les dispositions suivantes :

Sont interdits :

Les établissements recevant du public, des 1^{ère}, 2^{ème} et 4^{ème} catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministère de l'intérieur du 25 Juin 180 portant un règlement de sécurité dans ces établissements recevant du publics et les aéroports,

Les immeubles de grande hauteur,

Les voies à grande circulation, dont le débit est supérieur à 2000 véhicules / jour,

Les voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs

ANNEXE AU REGLEMENT DE LA ZONE « A »

CRITERES DE DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE ET DE LA NOTION DE CONSTRUCTIONS DIRECTEMENT NECESSAIRES A SON ACTIVITE

En application des articles L 311.1 et L 312.1 du Code rural.

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de la Surface Minimum d'Installation (SMI) en référence, d'une part au Schéma Direction des Structures Agricoles du Département du Var établi par arrêtés préfectoraux et définissant notamment cette S.M.I., et d'autre part à l'arrêté ministériel fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors sol.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas d'une S.M.I. définie par l'un ou l'autre des arrêtés ci-dessus évoqués, les revenus annuels dégagés devront être au moins égaux à 1,5 SMIC.

Les activités « d'accueil à la ferme » pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou quelles aient pour support l'exploitation.

AUTRES DEFINITIONS UTILES

AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DE SOL

Pour tous travaux de remblai ou de déblai, dans le cas où la superficie excède 100 m² et la profondeur ou la hauteur dépasse 2m (ex : bassin, étang), ces travaux sont soumis à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers, sauf lorsqu'ils sont intégrés à une opération nécessitant un permis de construire.

Les affouillements de sol sont soumis à autorisation au titre de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (à l'exception des affouillements rendus nécessaires par l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes (voir définition « carrière »).

En outre ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la Loi sur l'eau n° 92.3 du 3 Janvier 1992 (rubriques 2,4,0 et 2,7,0 de la nomenclature des opérations soumises à l'autorisation ou à la déclaration en application de l'article 10 de cette loi.)

CARRIERE

Sont considérés comme carrières, les gîtes tels que définis aux articles 1^{er} et 4^{ème} du Code Minier, ainsi que les affouillements du sol (à l'exception des affouillements rendus nécessaires par l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et affouillements réalisés sur l'emprise des voies de circulation) lorsque les matériaux prélevés

sont utilisés à des fins autres que la réalisation de l'ouvrage sur l'emprise duquel ils ont été extraits et lorsque la superficie d'affouillement est supérieure à 1 000 m² ou lorsque la quantité de matériaux à extraire est supérieure à 2 000 tonnes.

CLOTURE

Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace, subordonné à une déclaration préalable prévue aux articles L 441-1 du Code de l'Urbanisme, si elle n'est pas nécessaire à l'activité agricole ou forestière.

ESPACE BOISE CLASSE

Les POS peuvent classer comme Espace Boisé Classé (EBC) les bois, forêts, parcs à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement. Les EBC peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Ce classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique (cercles compris dans un quadrillage orthogonal). Situé dans une zone urbaine l'EBC est inconstructible mais sa superficie peut être prise en compte dans le calcul des droits à construire.

Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

INSTALLATIONS CLASSEES (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de l'article L 551-1 du Code de l'environnement, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantier et d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.

Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1^{er} et 4^{ème} du Code Minier.

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