

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R.123-4 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le présent règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones de l'ensemble du territoire de la commune de BOUC BEL AIR.

Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

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

1. Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme (PLU) se substituent aux "règles générales de l'urbanisme" définies dans la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme par les articles R. 111-1 à R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des dispositions des articles suivants qui restent applicables :
 - R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21.
2. Restent également applicables les dispositions des articles suivants de la partie législative du Code de l'Urbanisme:
 - L.111-1-1, L.111-7, L.111-9, L.111-10, L.421-4, L.421-5.
3. S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol, soumises aux dispositions de l'article L.126-1 du Code de l'Urbanisme, qui sont annexées au P.L.U. et reportées, le cas échéant, sur un document graphique
4. Rappels :
 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration – Délibération du Conseil Municipal n°07.06.21 en date du 24/09/2007
 - les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme déclaration – Délibération du Conseil Municipal n°14.12.21 en date du 24/11/2014
 - les coupes et abattages d'arbres dans les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver sont soumis à autorisation conformément aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
 - les défrichements sont soumis à autorisation en application des articles L.311-1 et suivants du Code Forestier
 - les piscines : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une piscine sont fonction des dimensions et des caractéristiques de celle-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une piscine doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

La réalisation d'une piscine doit être précédée de la délivrance d'un **permis de construire**, à l'exception des cas suivants :

- piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 10 m², et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
 - piscines dont le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100 m² et qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m (R.421-9 du Code de l'Urbanisme) : **déclaration préalable**
- les constructions, extensions, surélévations, annexes : les démarches à entreprendre pour la réalisation d'une construction, d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe sont fonction des dimensions et des caractéristiques de celles-ci. Toutefois, qu'elle soit soumise ou non à une autorisation d'urbanisme, l'édification d'une construction, d'une extension, d'une surélévation ou d'une annexe doit respecter les dispositions du règlement du PLU de la zone concernée (et notamment les reculs imposés par rapport aux voies et emprises publiques, ainsi que par rapport aux limites séparatives).

Les constructions, extensions et annexes doivent être précédées de la délivrance d'un **permis de construire**, à l'exception des cas suivants :

- constructions, extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² : **dispensées de toute formalité** (R.421-2 du Code de l'Urbanisme)
- constructions, extensions, surélévations ou annexes dont soit l'emprise au sol, soit la surface de plancher est supérieure à 5 m² et répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol inférieure ou égale à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 20 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 20 m² : **déclaration préalable** (R.421-9 du Code de l'Urbanisme).
- constructions, extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : une hauteur au-dessus du sol supérieure à 12 m, une emprise au sol inférieure ou égale à 5 m² et une surface de plancher inférieure ou égale à 5 m² : **déclaration préalable** (R.421-9 du Code de l'Urbanisme).
- cas particulier des travaux et changements de destination sur construction existante dans les zones Urbaines (U) du PLU : les extensions, surélévations ou annexes répondant aux critères cumulatifs suivants : emprise au sol créée supérieure à 20 m² sans dépasser 40 m², surface de plancher créée supérieure à 20 m² sans dépasser 40 m², sous réserve que ni la surface de plancher nouvellement créée, ni l'emprise au sol nouvellement créée n'aient pour effet de porter la surface de plancher totale de la construction ou l'emprise au sol de la partie de celle-ci constitutive de surface de plancher au-delà de 170 m² : **déclaration préalable** (R.421-17 du Code de l'Urbanisme)

le changement de destination d'une construction existante (par exemple : transformation d'un commerce en logement, d'un logement en bureau... - *se référer au lexique – définition « Destination des constructions » - Titre II du présent règlement*) :

- changement de destination avec travaux modifiant les structures porteuses de la construction ou la façade : **permis de construire** (R.421-14 du Code de l'Urbanisme)
- changement de destination sans travaux ou avec travaux ne modifiant pas les structures porteuses de la construction ou la façade : **déclaration préalable** (R.421-17 du Code de l'Urbanisme)

Article 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES ET SECTEURS

1 - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones Urbaines (U), en zones A Urbaniser (AU), en zones Agricoles (A) et en zones Naturelles (N), délimitées sur les documents graphiques et repérées par des indices correspondant au nom de la zone concernée:

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont :

- a) La zone UA repérée par l'indice UA aux documents graphiques.
Elle comprend :
 - un secteur UAa
 - un secteur UAh
- b) La zone UB repérée par l'indice UB aux documents graphiques.
Elle comprend :
 - un secteur UBa
- c) La zone UC repérée par l'indice UC au plan.
Elle comprend :
 - un secteur UCa
 - un secteur UCb
 - un secteur UCc
 - un secteur UCz
- d) La zone UE repérée par l'indice UE aux documents graphiques.
Elle comprend :
 - un secteur UEa
 - un secteur UEb
 - un secteur UEc
 - un secteur UEI
 - un secteur UEs

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont :

- a) La zone 1AU repérée par l'indice 1AU aux documents graphiques.
Elle comprend :
 - un secteur 1AUC
 - un secteur 1AUCa
 - un secteur 1AUCb
 - un secteur 1AUCc
 - un secteur 1AUD-1
 - un secteur 1AUD-2
 - un secteur 1AUD-3
 - un secteur 1AUD-4

- b) La zone 1AUP-M repérée par l'indice 1AUP-M aux documents graphiques

- c) La zone 2AU repérée par l'indice 2AU aux documents graphiques.
Elle comprend :
 - un secteur 2AUC
 - un secteur 2AUCc

- d) La zone 2AUEb repérée par l'indice 2AUEb aux documents graphiques.

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre V est :

La zone A repérée par l'indice A aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur Ap

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du chapitre du titre VI est :

La zone N repérée par l'indice N aux documents graphiques.

Elle comprend :

- un secteur Na
- un secteur Naj
- un secteur Nc
- un secteur Nh
- un secteur NI
- un secteur Np

2 - Ces zones incluent le cas échéant, tels que figurant sur les documents graphiques :

- Les Emplacements Réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (R.123-11 d) du Code de l'Urbanisme), inscrits sur la liste présente dans le dossier de PLU (pièce n°4.3).
- Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer (L.130-1 du Code de l'Urbanisme).
- Les éléments à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural, paysager ou écologique (définis aux articles L.123-1-5 III 2° et R.123-11 h) du Code de l'Urbanisme), pour lesquels des prescriptions de

nature à assurer leur protection ou leur mise en valeur sont définies dans le présent règlement.

- Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine a fait l'objet d'une fiche descriptive (Cf. Tome 1 – Dossier principal – pièce n°1 – annexe 2 et 3).
- Les règles spécifiques d'implantation des constructions / polygones / zones Non Aedificandi et marges de recul à respecter (prévue à l'avant dernier alinéa de l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme), dont les marges de recul imposées par la loi Barnier (Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement).
- Le périmètre de protection du centre ancien – élément L.123-1-5 III 2° du Code de l'Urbanisme – pour lequel des dispositions spécifiques sont établies concernant l'aspect extérieur des constructions - *se référer à l'article 11 des zones du PLU concernées.*
- La délimitation des zones soumises aux risques Inondation et Ruissellement, ainsi que les linéaires des cours d'eau pour lesquels des dispositions spécifiques sont applicables (R.123-11 b) du Code de l'urbanisme) – *se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*
- La délimitation des zones/secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – *se référer à la pièce n°3 du PLU.*
- La délimitation des linéaires commerciaux à préserver au titre de l'article L.123-1-5-II 5° du Code de l'Urbanisme

Article 4 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE MIXITE SOCIALE DANS L'HABITAT

Conformément aux dispositions prévues par l'article L.123-1-5 II 4° du Code de l'Urbanisme, les zones U et AU à vocation mixte ou principale d'habitat sont concernées par des obligations en matière de mixité sociale.

Sauf indication contraire établie dans le règlement de chaque zone du PLU, au sein de ces zones, pour tout projet à destination d'habitation portant sur une surface de plancher supérieure ou égale à 400 m², 30%, à minima, de cette surface de plancher et 50 %, à minima, du nombre total de logements, doivent être affectés au logement locatif social (*se référer à la définition « Logements Locatifs Sociaux » / titre II du présent règlement*).

Il est précisé qu'en cas de projet créant de la surface de plancher sur une unité foncière comportant de la surface de plancher existante, conservée dans le cadre dudit projet, cette surface de plancher existante est comptabilisée pour le calcul du seuil de 400 m² de surface de plancher à partir duquel un pourcentage minimal affecté au logement social s'impose.

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant une habitation existante de 150 m² de surface de plancher (conservée dans le cadre dudit projet), une création projetée de 300 m² de surface de plancher supplémentaires induira l'obligation d'affecter à minima 135 m² de surface de plancher au logement locatif social.

En cas de surface de plancher à affecter au logement social supérieure à la surface de plancher créée dans le cadre d'un projet, l'intégralité de cette surface de plancher à créer devra être affectée au logement social :

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant une construction à destination d'habitation existante de 320 m² de surface de plancher (conservée dans le cadre dudit projet), une création projetée de 120 m² de surface de plancher supplémentaires induira l'obligation d'affecter à minima 132 m² de surface de plancher au logement locatif social. Dans ce cas, les 120 m² de surface de plancher supplémentaires devront être en totalité affectés au logement locatif social.

Il est également précisé qu'en cas de projet de création de logements sur une unité foncière comportant des logements existants, conservés dans le cadre dudit projet, ces logements existants sont comptabilisés pour le calcul du nombre de logements à affecter au logement locatif social.

Par exemple : Dans le cadre d'un projet portant sur une unité foncière supportant un logement existant, une création projetée de deux logements supplémentaire, avec une surface de plancher globale (existant + projet) supérieure ou égale à 400 m², induira l'obligation d'affecter au moins 2 logements (3 x 50% arrondi à l'entier supérieur, soit 2) au logement locatif social.

En cas de nombre de logements à affecter au logement social supérieur au nombre de logements créés dans le cadre d'un projet, l'intégralité du nombre de logements créés devra être affecté au logement social.

Article 5 – PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1 - Le Dossier Communal Synthétique (DCS)

En l'absence de Plan de Prévention des Risques (PPR) approuvé, c'est le Dossier Communal Synthétique des risques majeurs (DCS) qui tient lieu de référence pour la prise en compte des risques identifiés sur le territoire de la commune.

Le DCS de Bouc Bel Air donne le droit à l'information du public et présente les risques, leurs conséquences prévisibles, les enjeux et les mesures collectives de prévention, de protection et de sauvegarde mises en œuvre.

Le DCS de Bouc Bel Air identifie :

- un risque Feux de forêts ;
- un risque Inondation ;
- un risque Sismique ;
- un risque Mouvement de Terrain
- un risque Transport de Matières Dangereuses,

Le DCS est disponible en mairie et il est fortement conseillé de le consulter avant toute démarche de demande d'autorisation d'urbanisme.

Le DCS figure en annexe du PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.a).

2 - Le risque Inondation

La commune de Bouc Bel Air est soumise au risque inondation. Une étude de synthèse et de mise en cohérence des études existantes relatives à l'inondabilité des communes de Bouc Bel Air, Cabriès et Simiane-Colongue a été réalisée en décembre 2006 par la DDE des

Bouches du Rhône. Cette étude a été portée à la connaissance de la commune de Bouc Bel Air en Février 2007.

De plus, une étude a été réalisée par le bureau d'études INGEROP en 2015, pour le compte du SABA. Celle-ci a eu pour objet la réduction de la vulnérabilité de certains secteurs bâtis en zone inondable.

L'étude de synthèse de 2006 a permis de définir l'enveloppe hydrogéomorphologique, de caractériser les aléas au sein de l'enveloppe de la crue centennale, et d'identifier les zones de ruissellement.

Ces éléments sont reportés sur les documents graphiques du PLU et servent aujourd'hui de référence pour définir le caractère inondable ou non d'un terrain, ainsi que les règles qui s'y appliquent.

Quatre niveaux d'aléas ont été identifiés :

- **Zone rouge : aléa fort**

La zone rouge est une zone soumise à un aléa fort, modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur supérieure à un mètre et une vitesse supérieure à 0,5m/s.

- **Zone bleu foncé : aléa modéré**

La zone bleu foncé est une zone soumise à un aléa modéré, modélisé pour une crue de référence centennale dont les caractéristiques sont une hauteur inférieure ou égale à 1 mètre et une vitesse inférieure ou égale à 0,5m/s.

- **Zone bleu clair**

La zone bleu clair correspond à une zone de risque d'inondation établie sur la base d'une approche hydrogéomorphologique. Il s'agit du lit majeur ordinaire et exceptionnel des cours d'eau qui peut être mobilisé en cas de crue et être le siège de dommages importants.

- **Zone vert hachuré**

La zone vert hachuré correspond à des zones de risque d'inondation par ruissellement qui peuvent être responsables d'apports latéraux importants surtout pour ceux localisés en piémonts (secteurs qui peuvent être affectés d'inondation par ruissellement au débouché des vallons secs).

En outre, le linéaire des cours d'eau, correspondant à l'axe naturel d'écoulement des eaux, a pu être identifié par approche cadastrale.

L'ensemble de ces éléments, reportés sur les documents graphiques du PLU, font l'objet des prescriptions spécifiques définies ci-dessous. Ces prescriptions viennent compléter / ou remplacer, selon les cas, les prescriptions du PLU établies pour chaque zone ou secteur concerné. En tout état de cause, ce sont les plus restrictives qui s'appliquent.

DANS L'AXE NATUREL D'ÉCOULEMENT DES EAUX

Toute installation, ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf si la nécessité d'intervention est clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique ou pour des projets reconnus d'intérêt général.

La mise en œuvre de ces projets sera alors associée à la mise en place des mesures nécessaires permettant de corriger ou de compenser la dégradation potentielle de l'habitat biologique.

EN ZONE ROUGE

Ce secteur présente un risque grave d'inondation. Au regard des risques connus, la ligne directrice est :

- d'interdire dans ces zones toutes constructions nouvelles ;
- de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées ;
- de réduire la vulnérabilité des constructions et des aménagements existants par des prescriptions de travaux très strictes.

De manière générale, la construction est interdite dans cette zone.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les remblais de quelque nature qu'ils soient, sauf si la nécessité de réaliser ces remblais est clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique ou pour des projets reconnus d'intérêt général.
- les nouvelles constructions, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 2 ci-après, et notamment la création de nouveaux logements, ainsi que les bâtiments utiles à la gestion de crise (ex : caserne de pompiers, gendarmerie, centre de secours, etc ...),
- la création de sous-sols,
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques,
- l'augmentation du nombre de logements par aménagement, rénovation, changement de destination...
- les Etablissements Recevant du Publics (ERP),
- les piscines hors sols,
- l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning, ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes,
- la création ou l'extension des dispositifs de rétention des eaux pluviales visés à l'article 12 de Dispositions générales et aux articles 4 – paragraphe 3 du règlement des zones du PLU

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- les travaux d'entretien et de gestion courants des biens et des activités, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- la surélévation mesurée des constructions existantes établies de plain-pied pour la création d'un niveau refuge uniquement, sous réserve de ne pas augmenter la population et la vulnérabilité des biens exposés aux risques et dans la limite de 20 m² de surface de plancher supplémentaires ;
- l'extension des constructions (accolée ou non), limitée à 10m² d'emprise au sol, visant seulement la réalisation de locaux sanitaires, techniques ou de loisirs et sous réserve de ne pas faire obstacle à l'écoulement des crues ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de la zone d'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du sol, à l'exclusion de toute construction ;

- la démolition des constructions, des occupations et des utilisations des biens, à condition qu'ils ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux et n'aggravent pas les risques et leurs effets ;
- les clôtures constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), des clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification ;
- les infrastructures publiques et travaux nécessaires à leur réalisation ;
- les installations, et travaux divers destinés à améliorer l'écoulement ou le stockage des eaux, ou à réduire le risque ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m minimum par rapport au terrain naturel avec des margelles au niveau du terrain naturel (les piscines hors sol sont interdites).

EN ZONE BLEU FONCE

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

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

La construction y est admise sous prescriptions.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements sensibles et ceux utiles à la gestion de crise et au maintien de l'ordre ;
- la création de sous-sols ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants, sauf en vue de la réduction des risques ;
- l'aménagement ou l'extension de camping ou caravaning, ainsi que la création ou l'extension de stationnement permanent de caravanes ;
- les constructions, installations et aménagements autres que ceux mentionnés à l'article 2 ci-après.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courants, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- dans le cas où le plancher à créer ne peut être établi à 1 mètre minimum au-dessus du terrain naturel : l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (20/12/2012) pour les constructions à destination d'activités économiques et à 20 m² d'emprise au sol pour

les autres constructions, sans toutefois que l'emprise au sol, après travaux, n'excède celle autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9). Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les nouvelles constructions;

- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du terrain naturel, à l'exclusion de toute construction,
- l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, et sans modification du libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1,50 m minimum par rapport au terrain naturel avec des margelles au niveau du terrain naturel.

Pour les nouvelles constructions :

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes **et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone** :

- **Niveau des planchers :**

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 1 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- **Remblais :**

Les remblais doivent être strictement limités à l'accès des constructions, et conçus pour résister à la pression hydraulique, à l'érosion et aux effets des affouillements. Lorsque lesdits remblais ne sont pas sensiblement parallèles au sens d'écoulement des eaux, ils devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixés de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

Les remblais liés à l'assise des constructions sont interdits. Les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire largement ouvert garantissant le libre passage des eaux.

Des adaptations particulières peuvent être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions ou extensions doivent être implantées de façon à minimiser les obstacles supplémentaires à l'écoulement des eaux et notamment la plus grande longueur des constructions ne devra pas être perpendiculaire aux cours d'eau identifiés sur les documents graphiques.

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne peut être supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9) et ne doit, en tout état de cause, pas être supérieure à 30% de cette surface inondable (piscines non comprises).

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), les clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

Article 12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement des caravanes est interdit.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens, qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

EN ZONE BLEU CLAIR ET VERT HACHURE

Concernant l'enveloppe hydrogéomorphologique (zone en bleu clair)

Les objectifs prioritaires sont :

- la préservation des vies humaines ;
- la réduction de la vulnérabilité des biens et du coût des dommages.

Les principes sont :

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

La construction y est admise sous prescriptions.

Concernant le ruissellement (zone en vert hachuré)

La commune limitera l'urbanisation dans ces secteurs.

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements sensibles et ceux utiles à la gestion de crise et au maintien de l'ordre ;
- la création de sous-sols ;
- l'aménagement à quelque usage que ce soit des sous-sols existants sauf en vue de la réduction des risques ;
- les travaux ou constructions non autorisés dans le paragraphe ci-dessous.

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Pour les constructions existantes :

- les travaux d'entretien et de gestion courante, sans augmentation de la population exposée, sans augmentation des risques ou création de risques nouveaux ;
- l'adaptation ou la réfection des constructions, afin de permettre la mise en sécurité des personnes et la mise hors d'eau des biens et des activités ;
- dans le cas où le plancher à créer ne peut être établi à 0,5 mètre minimum au-dessus du terrain naturel : l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (20/12/2012) pour les constructions à destination d'activités économiques et à 20 m² d'emprise au sol pour les autres constructions, sans toutefois que l'emprise au sol, après travaux, n'excède celle autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9). Les extensions excédant ces valeurs sont soumises aux dispositions concernant les nouvelles constructions;
- le changement de destination sous réserve d'assurer la sécurité des personnes et de ne pas augmenter la vulnérabilité ou les nuisances ;
- la construction et l'aménagement d'accès de sécurité extérieurs en limitant l'encombrement de l'écoulement ;
- l'extension ou l'aménagement de terrains de plein air, de sports et de loisirs au niveau du terrain naturel, à l'exclusion de toute construction,
- l'extension des aires de stationnement situées au niveau du terrain naturel, à condition de prévoir un dispositif évitant l'emportement des véhicules en cas de crue, et sans modification du libre écoulement des eaux. Un mode de gestion approprié pour assurer l'alerte et la mise en sécurité des usagers et des véhicules devra également être prévu ;
- les piscines, sous réserve d'un piquetage d'une hauteur égale à 1 m minimum par rapport au terrain naturel

Pour les nouvelles constructions :

Les constructions nouvelles sont admises, sous réserve que soient respectées les prescriptions suivantes **et dans la limite de la réglementation applicable à chaque zone** :

- **Niveau des planchers :**

Le premier plancher doit être réalisé à au moins 0,5 mètre au-dessus du point le plus haut du terrain naturel sur l'emprise de la construction.

- **Remblais :**

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

Lorsque lesdits remblais ne sont pas sensiblement parallèles au sens d'écoulement des eaux, ils devront être traversés par des ouvrages d'écoulement des eaux de crues dont les dimensions seront fixés de façon à ne pas modifier sensiblement la vitesse ni la répartition des eaux du champ d'inondation.

Les remblais liés à l'assise des constructions sont interdits. Les constructions devront être édifiées sur un vide sanitaire largement ouvert garantissant le libre écoulement des eaux.

Des adaptations particulières peuvent être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

Article 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

L'emprise de la construction sur la partie inondable du terrain support du projet, ne peut être supérieure à l'emprise au sol maximale autorisée au sein du règlement de la zone concernée (article 9) et ne doit, en tout état de cause, pas être supérieure à 30% de cette surface inondable (piscines non comprises)

Article 11 – ASPECT EXTERIEUR

Clôtures :

En zone Urbaine (U) et A Urbaniser (AU), les clôtures grillagées à large maille (100mm x 100mm ou 50mm x 100mm minimum) peuvent être admises sans mur bahut de soubassement. Dans les autres zones, les clôtures sont constituées d'au maximum 3 fils superposés espacés d'au moins 50 cm, avec poteaux distants d'au moins 2 m, de manière à permettre un libre écoulement des eaux. Des adaptations particulières pourront être admises en zone agricole en fonction des impératifs de l'exploitation et sur justification.

Article 12 - STATIONNEMENT

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

Le stationnement des caravanes est interdit.

Les aires de stationnement doivent faire l'objet d'un affichage approprié et d'un plan de gestion de crise permettant d'assurer l'information des usagers, l'alerte, l'évacuation et la limitation des dommages aux biens, qui soit intégré au Plan Communal de Sauvegarde.

3 - Le risque Feux de forêt

La commune de Bouc Bel Air est située en zone sensible aux feux de forêt.

Le risque feu de forêt ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR), cependant certains secteurs sont concernés par ce risque. Un Porter A Connaissance (PAC) de l'Etat relatif au risque Feu de Forêt a été transmis à la commune en date du 23/05/2014 (se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.b). Ce document qualifie l'aléa induit et subi Feu de Forêt sur l'ensemble du territoire de Bouc Bel Air.

Ainsi, les constructions et installations potentiellement autorisées par le Règlement du PLU pourront être refusées ou n'être acceptées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si elles sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de leur situation, de leurs caractéristiques, de leur importance ou de leur implantation à proximité d'autres installations. (art R.111-2 du Code de l'Urbanisme)

En outre, certains secteurs, délimités par arrêté préfectoral, sont concernés par les obligations légales de débroussaillage, dont les modalités de mise en œuvre sont fixées par l'article L134-6 du code Forestier. Ces obligations devront obligatoirement être respectées par les pétitionnaires.

Il est rappelé que ces obligations légales s'appliquent également au sein des Espaces Boisés Classés (EBC) compris dans les périmètres délimités par l'arrêté préfectoral.

4 - Le risque Sismique

Conformément aux décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 en vigueur au 1^{er} mai 2011, la commune de Bouc Bel Air est classée en zone de sismicité 3 (modérée) (*se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.d*).

En conséquence les règles de construction applicables sont celles des normes NF EN 1998 - 1-, NF EN 1998-3 et NF EN 1998-5 de Septembre 2005, dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA Décembre 2007, NF EN 1998-3/NA Janvier 2008, NF EN 1998-5/NA Octobre 2007 s'y rapportant.

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

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

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

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphe 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2011 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles Eurocode 8.

Concernant le risque sismique, les pétitionnaires devront, lors du dépôt de la demande de permis, fournir une attestation de conformité de la construction envers la réglementation en vigueur.

5 - Le risque Mouvements de terrain

L'inventaire départemental des mouvements de terrain ainsi que la cartographie régionale de ce type d'aléa réalisés respectivement en 2005 et 2007 par le Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) ne signalent pas de phénomène du type chutes de blocs, glissement ou effondrement sur la commune de Bouc Bel Air.

Cependant, certains secteurs de la commune sont susceptibles d'être :

- affectés par des chutes de blocs ;
- affectés par des glissements de terrain ;
- karstifiés avec des localisations de cavités naturelles ;
- affectés par des phénomènes de coulées de boues.

Ces zones sont reportées sur la carte géologique d'Aix-en-Provence au 1/50 000 éditée par le BRGM et sur la carte des mouvements de terrain issue de l'étude BRGM de 2007.

L'inventaire départemental des cavités souterraines (mines ou carrières) réalisé par la DRIRE-BRGM en 2000 ne signale pas la présence du vide de ce type sur la commune de Bouc Bel Air.

Afin de compléter la connaissance des aléas, la commune a réalisé une étude « Cartographie du zonage des aléas Mouvements de terrains » en juillet 2011.

Cette étude a permis de définir différents niveaux d'aléas pour les 4 types de risques cités ci-dessus à savoir :

- coulée de boues
- éboulement
- effondrement karstique
- glissement de terrain

A titre informatif, il est rappelé au pétitionnaire qu'il est préférable de réaliser avant le dépôt de toute demande d'autorisation d'urbanisme, une étude de type G11 ou G12 afin de s'assurer de la faisabilité du projet au regard des risques mouvements de terrain.

L'étude Mouvement de Terrain de juillet 2011 et la cartographie correspondante sont annexées au dossier de PLU (cf Tome 2 - Annexes - pièce n°5.3.c).

6 - Le risque Retrait-gonflement d'argiles

Les niveaux argileux, marneux et limoneux, au sens large, affleurant sur l'ensemble de la commune sont des terrains susceptibles d'être affectés par des phénomènes de retrait-gonflement d'argiles pouvant induire des tassements différentiels au droit des constructions.

Un Plan de Prévention du Risque (PPR) retrait-gonflement des argiles a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 14/04/2014.

Conformément à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, tout projet soumis à permis de construire, autorisé dans le cadre du présent règlement, devra être accompagné d'une attestation établie par le maître d'œuvre du projet (architecte, bureau d'études etc..) ou par un expert agréé certifiant que le projet prend en compte les mesures prescrites dans le PPR au stade de la conception (mesures forfaitaires et/ou étude géologique-géotechnique).

Pour toute construction, il convient de se référer au Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.d.

7 - Le risque technologique

La commune de Bouc Bel Air est concernée par un risque lié au transport de matières dangereuses par des canalisations souterraines. Sept gazoducs et une canalisation d'hydrocarbures liquides traversent la commune.

Ces canalisations génèrent des risques pour les personnes et leur environnement et induisent des zones de maîtrise de l'urbanisation où des restrictions d'usages sont nécessaires.

Des études de sécurité résultent 3 zones correspondant à des niveaux de danger pour chaque ouvrage de transport de matière dangereuses :

- Une zone de dangers très graves, générant des effets létaux significatifs, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptibles de recevoir respectivement plus de 100 personnes
- Une zone de dangers graves, correspondant à l'apparition des premiers effets létaux, dans laquelle est à proscrire la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et d'établissements recevant du public relevant de la première à la troisième catégorie (pouvant recevoir plus de 300 personnes).
- Une zone de dangers significatifs, générant des effets irréversibles, au sein de laquelle la commune devra prendre attache de l'exploitant concerné pour définir les mesures de protection compensatoires permettant de réduire le risque de manière significative et permettre un projet compatible avec les risques existants.

Les distances de zones de dangers sont définies par les exploitants.

<i>Canalisation</i>	<i>Zone de dangers Significatifs pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>	<i>Zone de dangers graves pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>	<i>Zone de dangers très grave pour la vie humaine, de part et d'autre de l'axe de la canalisation</i>
Gazoduc Artère de Provence 67,7 bar – Ø 600 mm	305 mètres	245 mètres	180 mètres
Gazoduc Artère de Côte d'Azur 67,7 bar – Ø 400 mm	185 mètres	145 mètres	100 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air - Aubagne 67,7 bar – Ø 400 mm	185 mètres	145 mètres	100 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air - Marseille 67,7 bar – Ø 250 mm	100 mètres	75 mètres	50 mètres
Gazoduc Bouc Bel Air – Aix en Provence 67,7 bar – Ø 150 mm	45 mètres	30 mètres	20 mètres
Gazoduc Zoccola – La Malle 52 bar – Ø 125 mm	30 mètres	20 mètres	10 mètres
Gazoduc Antenne Lafarge Ciments 67,7 bar – Ø 100 mm	25 mètres	15 mètres	10 mètres
Canalisations d'hydrocarbure liquide La Mède – Puget sur Argens SPMR - Ø 400 mm	214 mètres	173 mètres	140 mètres

Les Servitudes d'Utilité Publique relatives au transport de matières dangereuses par canalisation sont annexées au dossier de PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.c).

Article 6 – ENTREES DE VILLE

Conformément aux dispositions de l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme issu de la Loi n°95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite Loi Barnier, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande :

- de cent mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A51,
- de soixante mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A515,
- et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6, classées routes à grande circulation.

Toutefois cette interdiction ne s'applique pas :

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

Les règles d'implantation différentes fixées par l'article 6 de chaque zone sont justifiées dans le rapport de présentation qui démontre, qu'au regard des spécificités locales, ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation a retiré la route départementale RD8n de cette nomenclature. De ce fait, la marge de recul de 75 m de l'axe de cette voie, fixée initialement par l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, ne s'applique plus.

Article 7 – ZONES DE BRUIT / CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT TERRESTRE

Sur la commune de Bouc Bel Air, les dispositions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches-du-Rhône, ainsi que les modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent aux voies suivantes :

- l'autoroute A51/A515 ;
- la RD8n;
- la RD6 ;
- la RD60 ;
- la RD60a.

Les dispositions de l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 relatif au classement sonore des voies ferrées RFF du département des Bouches-du-Rhône, ainsi que les modalités d'isolement acoustique des constructions en découlant, s'appliquent à l'infrastructure suivante :

- ligne 905 000 de Lyon - Perrache à Marseille via Grenoble, entre Aix-en-Provence et Gardanne.

Dans les secteurs concernés, les mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs figurant dans l'arrêté seront exigées lors de toute demande de permis de construire concernant les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique :

- sur une profondeur de 300 mètres de part et d'autres des tronçons de l'autoroute A51/A515 classés en catégorie 1, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 et 30 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD8n classés respectivement en catégorie 3 et 4, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 300, 250 et 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD6 classés respectivement en catégorie 1, 2 et 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 30 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD60 classés en catégorie 4, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres des tronçons de la RD60a classés en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche ;
- sur une profondeur de 100 mètres de part et d'autres de la voie ferrée de la ligne Lyon-Perrache / Marseille via Grenoble, classée en catégorie 3, à partir du bord extérieur de la chaussée de la voie la plus proche.

Les bâtiments qui seront construits dans les zones de bruit établies ci-dessus devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique réglementaire découlant de l'arrêté du 30 mai 1996.

Les arrêtés préfectoraux du 19 mai 2016 et du 11 décembre 2000, ainsi que les tableaux et cartographies associées sont annexés au dossier de PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.4).

Article 8 – LA PROTECTION DU PATRIMOINE

8.1 Patrimoine archéologique

Dans les zones d'intérêt historique, dont une liste non exhaustive et un repérage cartographique figurent en annexe du PLU, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques peut provoquer, au moment des terrassements, des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques.

Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas cette liste d'informations ne peut être considérée comme exhaustive. Ainsi, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelle de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine.

Conformément à l'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme, un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du Service Régional de la Sous-Direction de l'Archéologie au moment où les chantiers de construction sont déjà en cours (risque d'arrêt des travaux), il est demandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à l'adresse ci-dessous, dès que des esquisses de plans de construction sont arrêtées :

*Direction régionale des affaires culturelles de PACA (DRAC)
Service régional de l'archéologie
21-23 boulevard du Roi René
13617 AIX-EN-PROVENCE Cedex*

Par ailleurs, par arrêté préfectoral en date du 20 février 2014, 4 zones de présomption de prescription archéologique ont été établies :

- Zone n°1 – La Malle / Porte Rouge
- Zone n°2 – Les Perroquets / Castel Régina
- Zone n°3 – Barème / Les Revenants
- Zone n°4 – Leï Morts / La Sèbe

Dans ces zones, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'aménager sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à la réalisation de l'opération d'urbanisme ou d'aménagement faisant l'objet de la demande. Il en est de même pour les décisions de réalisation de Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) situées dans ces zones.

La réalisation des travaux, objets de demande d'autorisation d'urbanisme mentionnés précédemment, est subordonnée à l'accomplissement des mesures d'archéologie préventive, lorsqu'elles sont prescrites.

La liste et la cartographie des éléments archéologiques repérés ainsi que la cartographie des zones de présomption archéologique sont annexées au PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.5).

8.2 Monuments historiques

Chaque édifice classé ou inscrit génère un périmètre de protection de ses abords d'un rayon de 500 m tel que défini par la loi de 1913 sur les Monuments Historiques, destiné à protéger ses abords. Tous travaux, aménagements et constructions inclus dans ce périmètre doit être soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. De plus, cette loi définit un autre périmètre d'un rayon de 100 mètres qui délimite une zone sans publicité autour du monument.

Les travaux sur les édifices inscrits ou classés au titre des monuments historiques sont soumis à l'autorisation du Conservateur régional des monuments historiques (Direction Régionale des Affaires Culturelles - DRAC). Les demandes d'autorisation sont à envoyer au Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine (STAP), qui est le guichet unique du Ministère de la culture et de la communication pour ce patrimoine.

La liste et la cartographie des monuments historiques concernés sont annexées au PLU (Tome 2 - Annexes - pièce n°5.2.a)

8.3 Éléments du patrimoine identifiés au titre de l'art. L123-1-5-III 2° du Code de l'urbanisme

L'article L. 123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme, permet, dans le cadre du PLU, « *d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection* ».

A ce titre, le présent PLU identifie un certain nombre de bâtiments remarquables, d'éléments du petit patrimoine, d'ensembles ou de sujets végétaux repérés par un symbole et un n° sur les documents graphiques.

Chaque élément remarquable du patrimoine bâti et du petit patrimoine, a en outre, fait l'objet d'une fiche descriptive (Tome 1 – Dossier principal - pièce n°1 – Annexe 2).

Tous les travaux ayant pour effet de modifier un élément identifié par le PLU au titre de l'article L.123-1-5 –III 2° du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation préalable (permis de construire ou à déclaration préalable selon la nature des travaux envisagés). Les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée doivent être précédés d'un permis de démolir.

a) Le périmètre de protection du centre ancien

Au sein du périmètre de protection du centre ancien, délimité aux documents graphiques du PLU, des dispositions spécifiques sont établies concernant l'aspect extérieur des constructions (se référer à l'article 11 des zones du PLU concernées)

b) Les éléments remarquables du patrimoine bâti

Ces éléments doivent être conservés et mis en valeur.

Les travaux réalisés sur un bâtiment identifié sur les documents graphiques doivent:

- respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales historiques ou culturelles du bâtiment, ainsi que leur composition, leur ordonnancement et leur volumétrie, et notamment la forme des toitures, la modénature, les ouvertures en façade, les menuiseries extérieures et les devantures, les matériaux, ou encore les modalités constructives d'origine
- traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale du bâtiment
- proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires
- assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales et intégré à son contexte paysager d'ensemble
- si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Tout projet réalisé à proximité d'un élément du patrimoine identifié, ou visible depuis celui-ci, doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans leur contexte d'ensemble et ne devra pas porter préjudice aux qualités paysagères du site.

c) Les éléments remarquables du patrimoine paysager

Les arbres et alignement d'arbres remarquables

Tout projet devra respecter les arbres remarquables par le maintien d'un périmètre autour des arbres concernés suffisant pour assurer leur pérennité et leur développement, et ne pas endommager le système racinaire. Les coupes et abattages d'arbres ne peuvent être autorisés que si l'état phytosanitaire du/des sujet(s) le nécessite, ou pour une raison majeure de sécurité. Dans ce cas ils seront remplacés par des espèces identiques.

Les jardins remarquables et espaces libres

Les masses boisées et les arbres les plus significatifs seront préservés

Les caractéristiques historiques des jardins remarquables devront être préservées.

Dans ces espaces seuls seront admis :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif (gestion/limitation des risques...) sous réserve de n'induire qu'une emprise au sol limitée
- une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès privatif, de liaison ou de cheminement piétonnier/cycle,
- la création d'une piscine par espace libre/jardin identifié, à condition qu'aucune autre n'ait été édifiée
- la création de bassins d'ornements participant à la mise en valeur des jardins
- les annexes, dans la limite d'une annexe par unité foncière, et d'une emprise au sol maximale de 20 m², sauf dans les secteurs concernés par un polygone d'implantation où les constructions doivent être contenues à l'intérieur de ce polygone

d) Les entités paysagères

Au sein des secteurs identifiés en tant qu'entités paysagères singulières, les constructions, installations et utilisation du sol devront être compatibles avec les objectifs de préservation et de mise en valeur recherchés pour chaque site, détaillés à travers les fiches établies en annexe du Rapport de présentation du PLU (*se référer au Tome I – Dossier Principal - Pièce n° 1 Rapport de présentation - Annexe 3 – Entités paysagères identifiées au titre de l'article L.123-1-5-III-2° du CU*).

e) Les éléments remarquables du patrimoine écologique (ripisylves des cours d'eau)

Les prescriptions édictées ci-après visent à garantir la préservation, la protection et la remise en état des ripisylves des cours d'eau identifiées aux documents graphiques.

Les arbres les plus significatifs devront en tout état de cause, et sauf impératif technique ou sécuritaire, être préservés.

Dans les secteurs où la ripisylve est à ce jour inexistante mais est identifiée aux documents graphiques en tant que telle, un objectif de remise en état doit être recherché. Ainsi l'intervention humaine doit y être limitée.

Le caractère naturel des ripisylves doit être préservé.

Toute mesure de déboisement/abattage des arbres est interdite.

Seuls peuvent être autorisés la coupe des arbres et végétaux permettant :

- d'assurer le fonctionnement hydraulique des cours d'eaux ou de gérer/limiter un risque (inondation, feu de forêt...)
- d'accéder aux constructions, lorsqu'aucun autre accès ne peut être envisagé, à condition que l'emprise et le nombre de ces accès soient limités au strict minimum
- de créer un bassin de rétention, à condition que le projet d'aménagement vise à la restauration d'un milieu favorable au maintien de la biodiversité

De plus, au sein des ripisylves identifiées aux documents graphiques, les éclairages extérieurs ne sont pas autorisés.

Article 9 – RECONSTRUCTION DES BATIMENTS A L'IDENTIQUE

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute

disposition d'urbanisme contraire, sauf si le PLU en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5 du Code de l'Urbanisme, 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.

Cas particulier de la reconstruction après sinistre :

La reconstruction des bâtiments peut toutefois être refusée si la destruction ou la démolition trouve son origine dans un risque naturel avéré comme tel.

Lorsqu'un bâtiment a été détruit par un sinistre dans les zones inondables repérées aux documents graphiques du PLU, la reconstruction du bâtiment (si le règlement de la zone concernée et les dispositions de l'article 5 / paragraphe 2 du présent règlement permettent ladite reconstruction) est soumise aux règles de construction associées à la zone inondable (*se référer à l'article 5 / paragraphe 2 des dispositions générales du présent règlement*) et n'est admise que si le bâtiment a été régulièrement édifié.

Article 10 – AFFOUILLEMENT ET EXHAUSSEMENT DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions ou au fonctionnement des services publics.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires soit au fonctionnement des services publics, soit à la rétention des eaux pluviales.

Article 11 – ADAPTATIONS MINEURES ET CAS DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES NON CONFORMES AUX DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

Les adaptations mineures ne sont autorisées que si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes conformément à l'article L.123-1-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard (sans aggravation du non-respect des dispositions du règlement du PLU).

Article 12 – GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les imperméabilisations nouvelles sont soumises à la création d'ouvrages spécifiques de rétention et/ou d'infiltration, conformément aux dispositions de l'article 4 – paragraphe 3 de chaque zone.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des zones urbaines et des zones à urbaniser délimitées aux documents graphiques du PLU.

Toutefois, les constructions, ou extension de constructions existantes (1 seule fois par construction) jusqu'à 20 m² d'emprise au sol sont dispensées de la mise en place de dispositif de rétention destinés à compenser l'imperméabilisation des sols.

Pour les activités impliquant une superficie de voiries (circulation et stationnement) supérieure à 1 000 m², un système de dépollution des eaux pluviales sera installé. Les caractéristiques techniques de ce système de dépollution sont indiquées dans le règlement de l'assainissement pluvial.

Volume utile d'un dispositif de rétention des eaux pluviales

Le volume utile d'un dispositif de rétention des eaux pluviales (bassin de rétention...) calculé selon la formule indiquée dans le règlement de chaque zone, à l'article 4, correspond au volume de stockage effectif de l'eau.

En cas de réalisation d'un dispositif enterré/comblé (type bassin à puits perdu, comblé de ballast par exemple), la conservation de ce volume utile devra être assurée par, à minima, le doublement du volume de rétention (compensation du volume pris par les matériaux drainants).

Article 13 – CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERÊT COLLECTIF

Les dispositions de l'article 11 propres à la zone dans laquelle ils sont situés ne sont pas applicables aux clôtures des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors que des hauteurs ou dispositifs différents sont rendus nécessaires par des impératifs de fonctionnement ou de sécurité.

Les articles 6, 7, 8, 9, 10, 12 et 13 ne sont pas applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 14 – REGLES SPECIFIQUES AUX LOTISSEMENTS

Les règles spécifiques aux lotissements sont régies par les articles L.442-9 à L.442-11 du Code de l'Urbanisme.

Article L442-9 du Code de l'Urbanisme

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

De même, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles cessent de s'appliquer immédiatement si le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, dès l'entrée en vigueur de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la promulgation de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 précitée si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'une publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier.

La publication au bureau des hypothèques ou au livre foncier est décidée par les colotis conformément à la majorité définie à l'article L. 442-10 ; les modalités de la publication font l'objet d'un décret.

La publication du cahier des charges ne fait pas obstacle à l'application du même article L. 442-10.

Article L442-10 du Code de l'Urbanisme

Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible.

Article L442-11 du Code de l'Urbanisme

Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, qu'il soit approuvé ou non approuvé, pour mettre en concordance ces documents avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu, au regard notamment de la densité maximale de construction résultant de l'application de l'ensemble des règles du document d'urbanisme.

Article 15– APPLICATION DES DISPOSITIONS DE L'ARTICLE R.151-21 ALINEA 3 DU CODE DE L'URBANISME

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, la mise en œuvre des règles édictées par le présent PLU en matière d'implantation (articles 6, 7 et 8 des différent(e)s zones ou secteurs défini(e)s au PLU), d'emprise au sol des constructions (article 9), ainsi que de réglementation des espaces verts (articles 13) sont appréciées au regard, non pas de l'ensemble du projet, mais pour chaque terrain issu de la division. De ce fait, les dispositions de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'appliquent pas, sauf indication contraire précisée au sein du règlement propre à chaque zone ou secteur.

Article 16– OBLIGATION DE DECLARATION DES DISPOSITIFS DE PRELEVEMENT, PUIITS ET FORAGES

La déclaration en Mairie des dispositifs de prélèvements, puits et forages réalisés à des fins d'usage domestique est obligatoire, en application de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Les ressources privées destinées à la consommation humaine autre que celles réservées à l'usage personnel d'une famille, devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale.