



# Plan Local d'Urbanisme

## Saint-Rémy de Provence

### **Modification n°2 du PLU**

#### Notice de présentation

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 28/03/2023

Modification n°2 du PLU



# SOMMAIRE

<b>Cadre réglementaire .....</b>	<b>4</b>
La procédure de Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence .....	4
Autres procédures concernant le PLU .....	4
<b>Modification dans les zones d'urbanisation future .....</b>	<b>5</b>
Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe .....	5
Rectification du périmètre de la zone 1AUha .....	10
Echéancier d'ouverture à l'urbanisation .....	11
Prescriptions complémentaires en zone 1AUh .....	12
<b>Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements .....</b>	<b>13</b>
Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale .....	13
Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain .....	15
<b>Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) .....</b>	<b>17</b>
As1 : Extension d'une entreprise de conditionnement bois .....	18
As2 : Extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles .....	19
As3 : Extension d'un hôtel .....	20
As4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration .....	21
Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma .....	22
<b>Modifications du règlement écrit et graphique du PLU .....</b>	<b>23</b>
Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial .....	23
Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation .....	23
Autorisation de réaliser des piscines en zone soumise au risque inondation sous conditions .....	24
Complément du règlement en zone UA .....	24
Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique .....	25
Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées .....	25
Suppression de la possibilité de construire des logements en zones d'activités économiques UE ...	27
Evolutions du règlement écrit en zone agricole .....	28
Date d'approbation du PLU .....	28
Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A ..	28



Clarification de la règle concernant l'extension des habitations et les annexes en zone A .....	29
Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole ..	33
Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles .....	34
Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A .....	35
Evolutions du règlement écrit en zone naturelle .....	35
Date d'approbation du PLU .....	35
Intégration d'une emprise au sol maximum pour l'extension des habitations .....	35
Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle .....	38
Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N .....	40
Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle .....	41
Identification de bâtiments pouvant changer de destination .....	43
Modification des emplacements réservés .....	43
Suppression du périmètre d'attente de projet .....	44
Définitions du lexique .....	44
Corrections mineures du règlement écrit .....	44
Corrections mineures du règlement graphique .....	47
Mise à jour des annexes du PLU .....	47
<b>Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé .....</b>	<b>48</b>
Les orientations du PADD .....	48
Les orientations concernant l'accueil de logements .....	48
Les orientations concernant le développement économique .....	48
Les orientations concernant la consommation d'espace .....	49
Les orientations concernant les activités agricoles .....	49
Une évolution compatible avec le PADD .....	49



## Cadre règlementaire

En application des articles L.153-36 et L.153-41 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsqu'une commune envisage de modifier le règlement (écrit et/ou graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dès lors que le projet de modification n'implique pas :

- De changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette procédure permet des modifications ayant pour effet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du PLU,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU).

Elle permet notamment d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser (souvent classées 2AU) des PLU (zones définies par l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme).

### La procédure de Modification n°2 du PLU de Saint-Rémy-de-Provence

La commune de Saint-Rémy-de-Provence a élaboré un premier PLU approuvé en décembre 2018. Il a évolué par une première procédure de Modification, approuvée en décembre 2019.

Aujourd'hui, certains points de ce PLU doivent être modifiés pour permettre la réalisation de plusieurs projets, corriger ou améliorer certaines règles du PLU. Pour cela, la commune a engagé une procédure de Modification du PLU par une délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2023.

### Autres procédures concernant le PLU

En parallèle de la présente Modification n°2, le PLU fait l'objet de deux Révisions allégées.



## Modification dans les zones d'urbanisation future

### Ouverture à l'urbanisation d'une zone économique 2AUe

Dans le cadre de la stratégie intercommunale d'accueil des activités économiques, la ZAE de la Massane dispose de 2 secteurs d'urbanisation future faisant l'objet d'une même OAP :

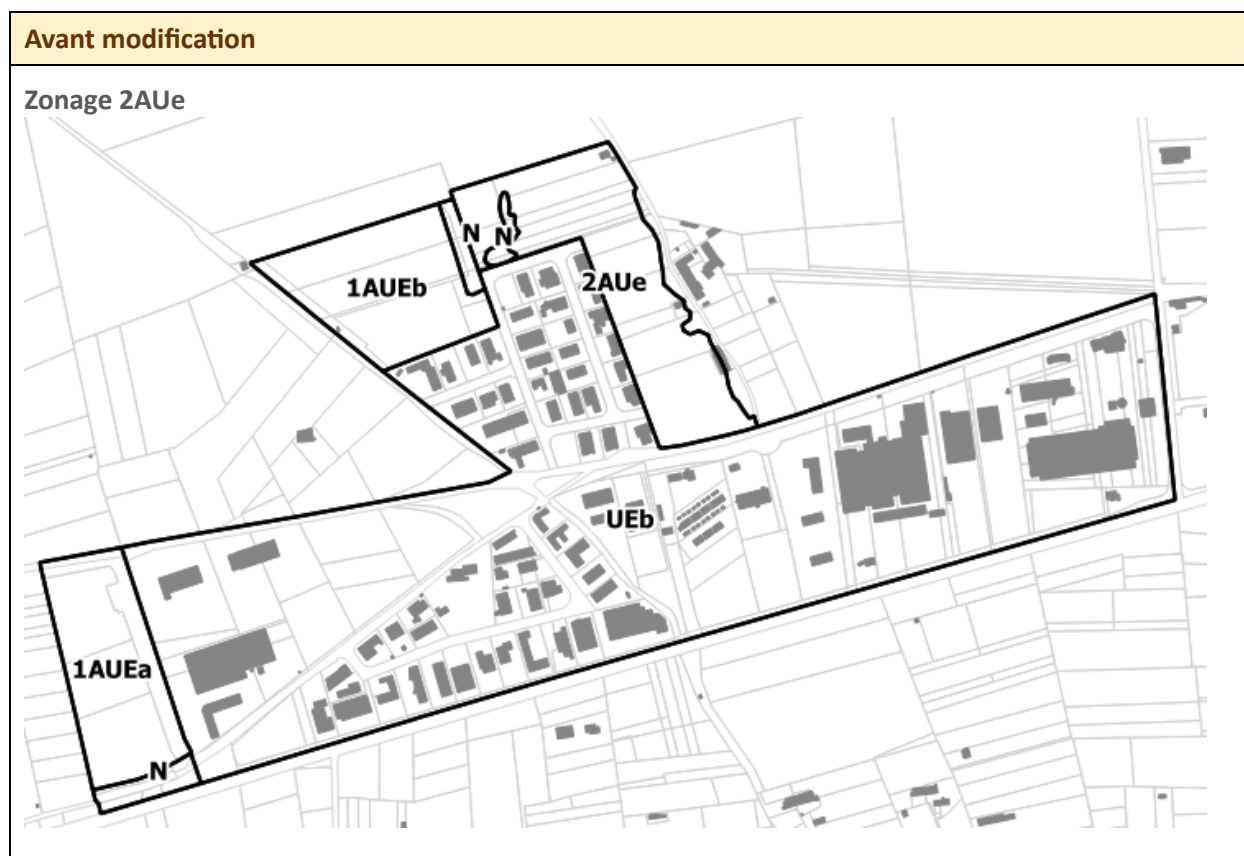
- La Massane 3 tranche 1 et tranche 2
- La Massane 4

La Massane 3 tranche 1, classée en zone 1AUEb, et la Massane 4, classée en zone 1AUEa, représentent les deux sites ouverts à l'urbanisation, dans le PLU approuvé en 2018, pour accueillir le développement économique à court terme. L'ensemble des lots sont actuellement attribués ou construits dans ces deux zones.

Le PLU dispose d'une réserve foncière classée 2AUe représentant le projet de développement Massane 3 tranche 2. Au regard du dynamisme économique de l'intercommunalité, prévoir l'ouverture à l'urbanisation de cette réserve permettra de poursuivre la stratégie économique communale et intercommunale de la CCVBA, et de répondre à la forte demande d'implantation ou d'extension d'entreprises locales.

Pour ce faire, la présente Modification du PLU ouvre à l'urbanisation la zone en la reclassant en 1AUEc. L'ouverture à l'urbanisation est accompagnée de la mise à jour de l'OAP de la Massane qui prévoyait déjà dans le PLU approuvé en 2018, les orientations nécessaires. Seul le principe d'accès, matérialisé au sud de la zone, est replacé au niveau des voies en attentes, déjà réalisées lors de l'extension n°2 de la Massane.

Afin de mieux encadrer le développement des activités, le règlement du PLU est modifié afin de cibler plus particulièrement l'artisanat, l'industrie et le tertiaire en zone 1AUE. La possibilité de réaliser des logements de fonction destinés à la direction, la surveillance ou le gardiennage, est supprimée afin d'éviter la transformation sur le long terme de ces logements en lieu d'habitat pérenne au sein des ZAE.



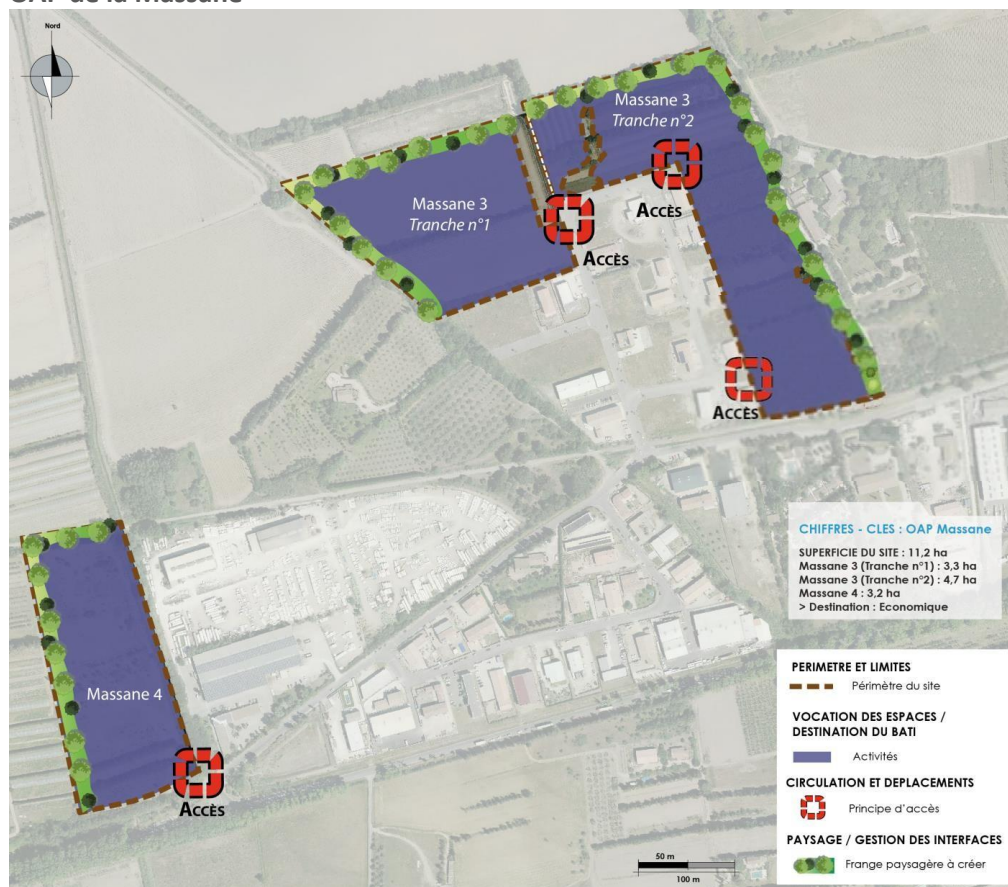


## Après modification

## Zonage 1AUEc



## OAP de la Massane



## Prescription ajoutée à l'OAP

En cas de suppression de haies ou d'alignements, l'aménagement devra prévoir la compensation du linéaire par la replantation d'une surface équivalente d'espèces locales équivalentes, non invasives.



**Avant modification****ARTICLE 1AUE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2.

**ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 60m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité ».

**ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions*****B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres.

***D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

**Après modification****ARTICLE 1AUE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les équipements sportifs ;
- les constructions à usage de commerce de détail et activités de services autres que celles visées à l'article 1AUE2.

**ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de



Programmation le cas échéant, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>, hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m<sup>2</sup> maximum et 20% de la surface de production.

#### **ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### ***B- Hauteur des constructions***

###### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres maximum et 14 mètres maximum au faîtage.

##### ***D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.



### *Justification du besoin en foncier économique*

Dans le cadre de sa compétence « développement et économique » et à la suite de son schéma de développement économique, la CCVBA mène plusieurs orientations sur les zones d'activités économiques dont elle a la compétence.

Dans la commune de Saint-Rémy-de-Provence, deux ZAE existent :

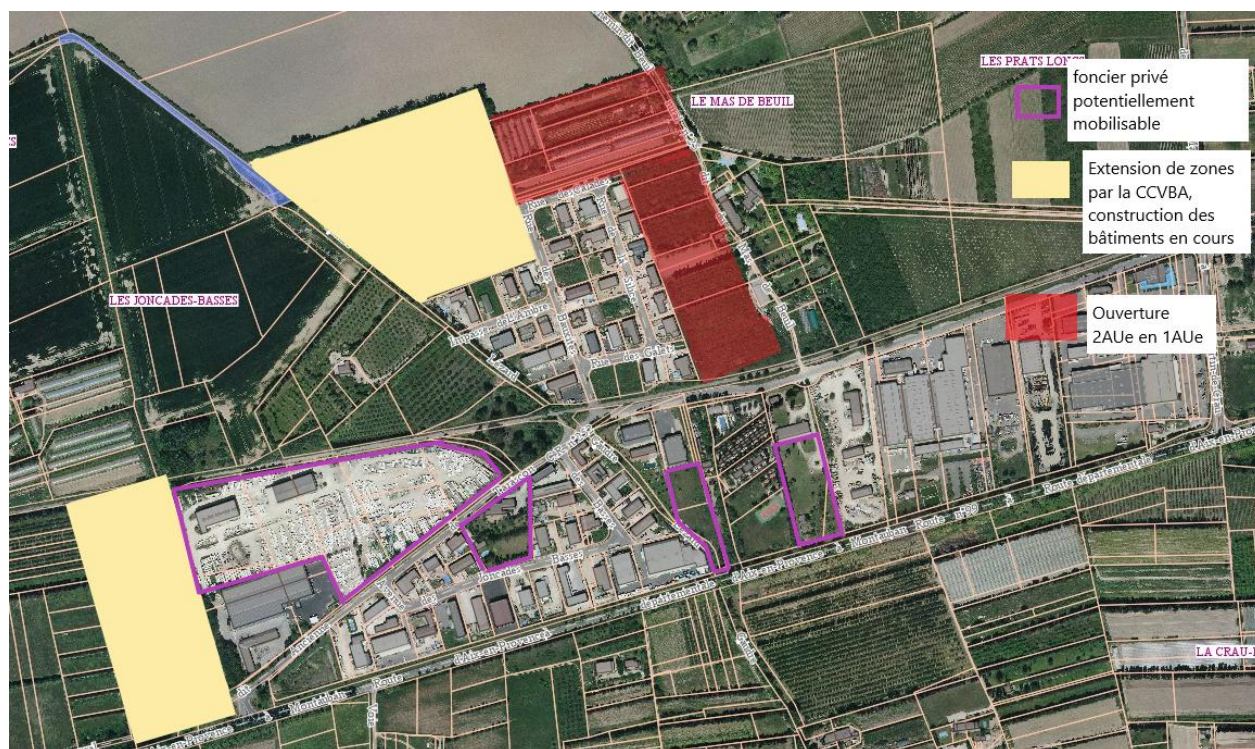
- La zone d'activités économiques de la Gare à vocation mixte avec une dominante de commerces de détails et de services ainsi que d'activités artisanales.
- La zone d'activités économiques de la Massane, à vocation productive, industrielle, artisanale, commerce de gros.

La CCVBA oriente ses actions en matière de compétence économique pour assurer la restructuration de ses zones, l'optimisation des espaces disponibles et la recherche de surface disponibles (dents creuses, remembrements, changement de destination, etc), ainsi qu'un travail pour améliorer la qualité paysagère, environnementale et architecturale.

Dans le cadre du dynamisme économique constaté sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence et forte de son attractivité, la Communauté de communes reçoit de nombreuses sollicitations d'entreprises pour s'implanter sur le territoire, mais aussi des entreprises locales ayant la nécessité de faire évoluer leur activité en plein développement.

Ci-dessous, un extrait de l'analyse du foncier menée par la CCVBA au sein de la ZAE de la Massane pour optimiser le foncier disponible. La zone est actuellement saturée et ne dispose plus de foncier disponible à court ou moyen termes. Du remembrement d'unités foncières ou bien la mutation d'activités existantes sont des pistes évoquées pour le long terme.

### *Bilan du potentiel foncier dans la ZAE de la Massane*





### Rectification du périmètre de la zone 1AUha

Ce secteur d'urbanisation future pour l'habitat est concerné par l'OAP Les Cèdres. Un permis compatible avec l'OAP a été déposé et accordé pour la création de logements et la réalisation d'un parking public (parking de la Libération réalisé). Les aménagements au nord du site, comprenant le parking public et l'accès, ont déjà été réalisés.

Dans le périmètre initial de l'OAP et de la zone 1AUha, se trouve la parcelle AE 26 d'une capacité de 0,11 ha, qui couvre un espace peu mobilisable, occupé par une annexe de type piscine liée à l'habitation située sur la parcelle contigüe AE 230.

Le parking public étant déjà réalisé et la parcelle n'étant pas nécessaire pour l'aménagement de la zone et le respect de ses orientations, la parcelle AE 26 est reclassée en zone UA (zone urbaine la plus proche).

La haie de cyprès qui borde la zone 1AUha, participant au maintien du patrimoine végétal et des continuités écologiques en ville, est identifiée pour être conservée.

*Parcelle AE 26 à l'est de la zone 1AUha, comportant une annexe de type piscine, liée à une habitation*



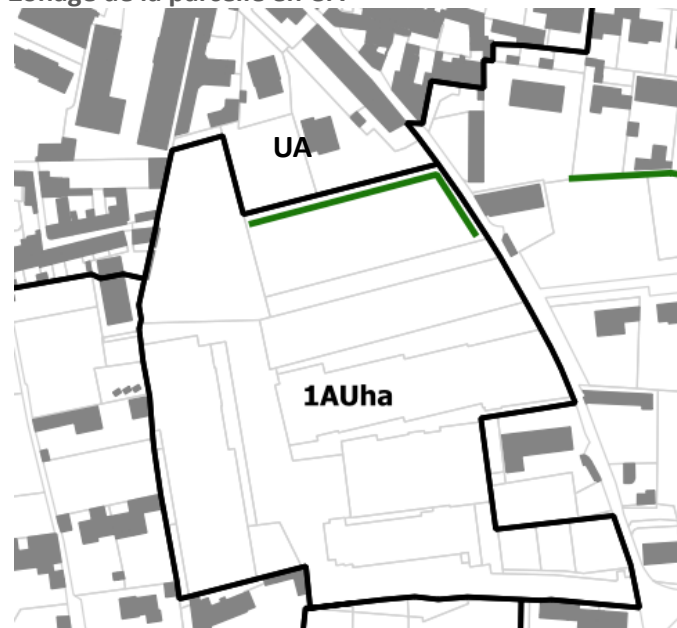


**Avant modification**

Zonage de la parcelle en 1AUha

**Après modification**

Zonage de la parcelle en UA

**Echéancier d'ouverture à l'urbanisation**

Conformément à la loi Climat et Résilience d'août 2021, les OAP doivent comporter un échéancier prévisionnel portant sur l'ouverture à l'urbanisation des zones AU et sur la réalisation des équipements correspondant à chacune d'entre elles, le cas échéant.

La présente Modification n°2 du PLU ajoute cet échéancier au document des OAP.



## Prescriptions complémentaires en zone 1AUh

Les conditions particulières d'ouverture à l'urbanisation en zone 1AUh sont précisées pour mieux correspondre aux besoins opérationnels de l'urbanisation de ces sites.

### ***ARTICLE 1AUh 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières***

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur (spécifié pour chaque secteur au sein du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation), mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~le cas échéant, et prenant en charge~~ intégrant notamment la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

### ***ARTICLE 1AUh 4 – D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

En secteur 1AUha :

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres. Cette disposition s'applique aux limites séparatives extérieures de l'opération et ne concerne pas les limites internes.



## Modification du règlement graphique pour permettre la création de logements

### Evolution d'une zone UT pour permettre la réalisation d'un projet de logements favorisant la mixité sociale

Le Groupement des Campings Universitaires est propriétaire d'un ancien terrain de camping aujourd'hui inexploité classé en zone UT du PLU. Cet espace situé en dent creuse de l'enveloppe urbaine, est idéalement situé pour permettre la reconversion du site à travers la réalisation d'un projet de logements. Le secteur représente 0,43 ha et un potentiel d'une vingtaine de logements en prévoyant une densité compatible avec le tissu périphérique de la ville.

La zone est reclassée en zone UDa1 en cohérence avec le zonage du quartier environnant (zone UDa) et permettre l'accueil d'un projet de logements, principalement destiné à favoriser l'accession à la propriété à des coûts maîtrisés, à destination des Saint Rémois.

L'outil du bail réel solidaire est identifié comme étant le plus approprié pour atteindre l'objectif visé. Pour permettre sa réalisation, un secteur de mixité sociale au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme est créé pour qu'en cas de réalisation d'un programme de logements, 100% soit dédié à de l'accession à coûts maîtrisés afin de permettre une meilleure mixité sociale au sein de la zone résidentielle UD.

Afin de conserver en cœur d'îlot un espace vert et de fraîcheur, quelques arbres de haute tige existants sur le site sont identifiés au règlement graphique en tant qu'Espace Boisé Classé et devront être conservés. En périphérie de la zone UDa1, la haie devra être conservée. Le PLU approuvé en 2018 identifie déjà les alignements de platanes le long de l'avenue Albert Gleizes en tant que patrimoine végétal à protéger.

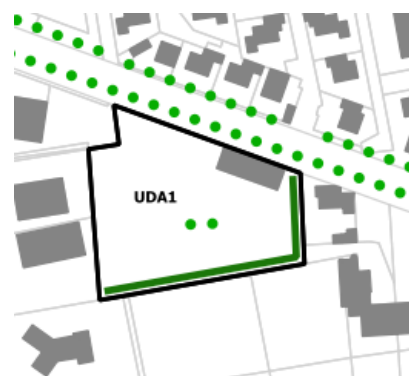
Un recul minimal de 5m depuis les voies et emprises publiques est imposé en UDa1 afin de créer un espace tampon végétalisé entre l'avenue Albert Gleizes et les constructions futures, afin de limiter les nuisances en rapport avec la circulation.

#### Avant modification

##### Zonage UT





**Après modification****Zonage UDa1 avec secteur de mixité sociale****Éléments de patrimoine protégés****Règlement de la zone UD*****ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale*****Dans le secteur UDa1 :**

Au titre de l'article L151-15, toute opération de logements devra comporter 100% de logements dédiés à l'accèsion à coûts maîtrisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale concernant la zone à dominante résidentielle UD.

***ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions******C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*****Dans le secteur UDa1 :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques.

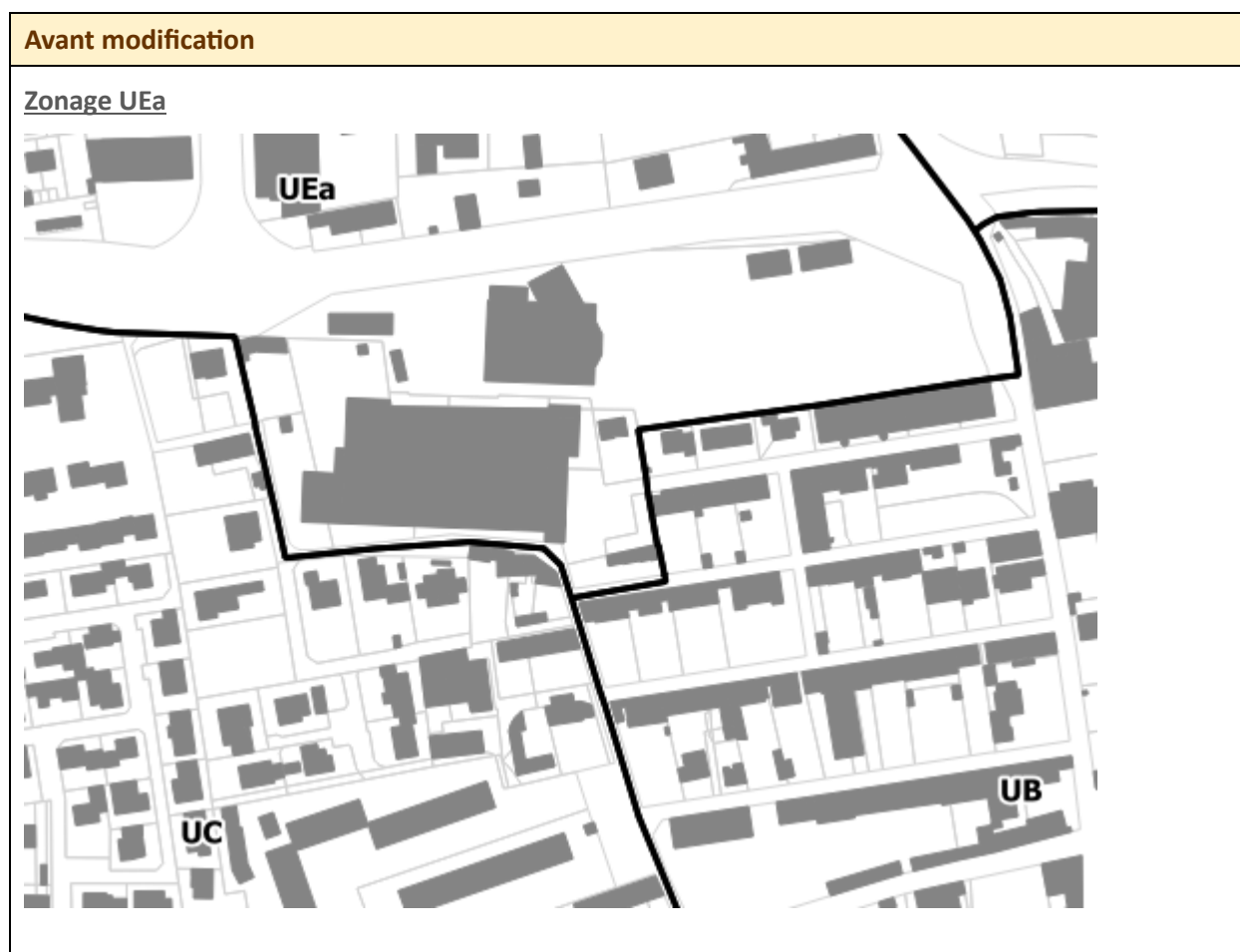


### Evolution d'un secteur classé en zone UEa pour permettre la réalisation de logements en renouvellement urbain

La zone d'activité de la Gare présente un bâtiment désaffecté utilisé par une ancienne coopérative fruitière. Une partie du bâtiment est exploitée par un commerce de jardinerie/outillage tandis qu'une large part n'est pas utilisée.

L'ensemble du bâtiment et des parcelles attenantes sont reclassés en zone UB, dans la continuité de la zone urbaine existante. Le règlement de la zone permettra de réaliser des logements collectifs et une densité adaptée pour optimiser l'espace disponible en renouvellement urbain. Le secteur représente 1,1 ha.

Au sein de la zone UB, au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme « toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés. » Cette règle s'appliquera ainsi à tout futur programme de logements.





**Après modification****Zonage UB**



## Création de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Rémy-de-Provence approuvé en 2018 ne comporte aucun Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).

Le code de l'urbanisme au titre de son article L.151-13 permet au règlement du PLU, à titre exceptionnel, de délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisées des constructions.

A ce titre, la commune de Saint-Rémy-de-Provence a sélectionné des projets économiques ayant un intérêt pour le dynamisme local, afin de permettre de manière exceptionnelle l'extension de bâtiments pour permettre ces activités.

### Après modification

#### Règlement de la zone A

#### **ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### **E- En zone As1, As2, As3, As4 et As5**

Le présent règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. La destination des constructions, l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur ainsi que toutes prescriptions obligatoires, sont détaillées en annexe du présent règlement et valent règlement applicable dans chacun des secteurs.

#### TITRE 5 : ANNEXES

STECAL As1

STECAL As2

STECAL As3

STECAL As4

STECAL As5



### As1 : Extension d'une entreprise de conditionnement bois

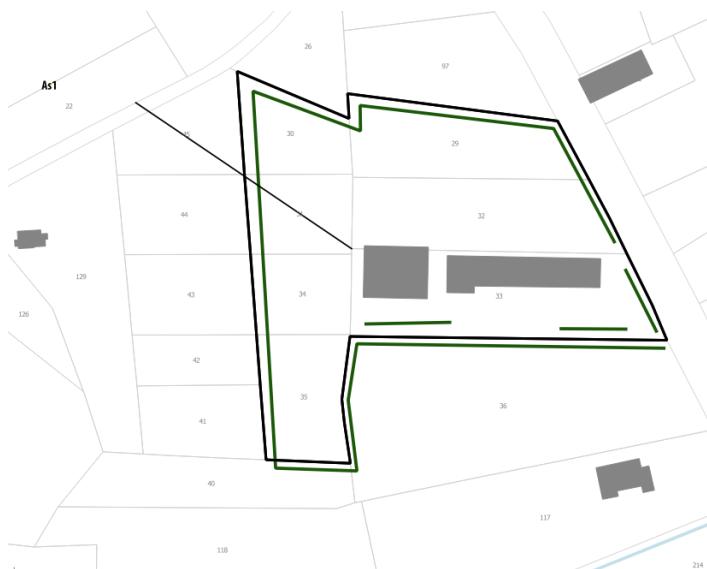
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As1 pour permettre l'extension d'une entreprise de conditionnement bois, qui opère déjà cette activité sur place, afin d'accompagner son développement économique.

L'extension est autorisée en discontinuité mais dans un rayon rapproché des bâtiments existants, sur des espaces déjà artificialisés, sans toucher à des espaces agricoles cultivés (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion des activités et des bâtiments au sein de la plaine agricole, les haies existantes représentant le patrimoine végétal ceinturant le site, sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

#### Après modification

Zonage As1 – 1,49 ha





## As2 : Extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles

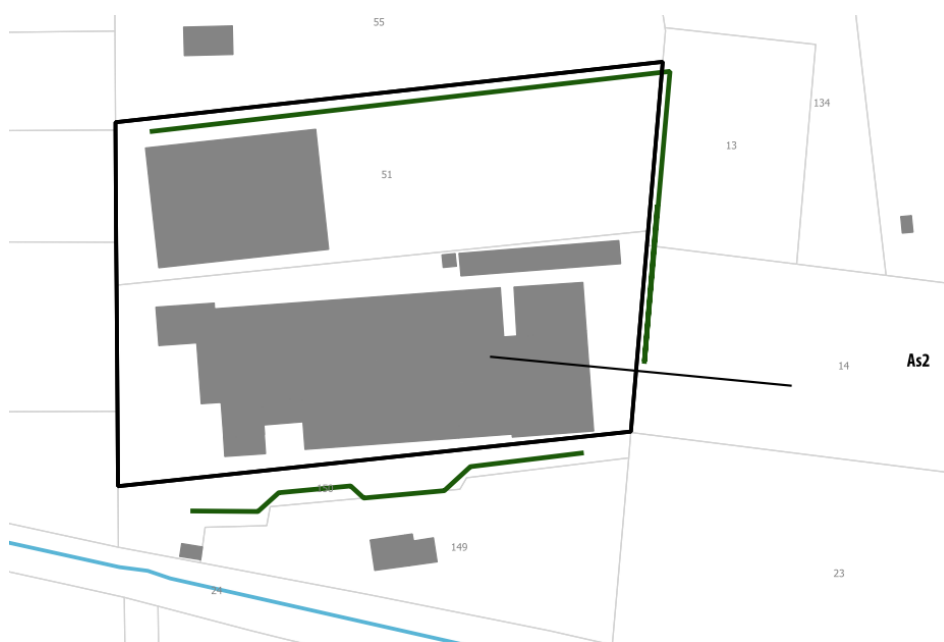
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As2 pour permettre l'extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles, qui opère déjà cette activité sur place, afin d'accompagner son développement économique.

L'extension sera établie en continuité du bâtiment principal, sur des espaces déjà artificialisés, sans toucher à des espaces agricoles cultivés (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion des activités et des bâtiments au sein de la plaine agricole, les haies existantes représentant le patrimoine végétal ceinturant le site, sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

### Après modification

Zonage As2 – 1,75 ha





### As3 : Extension d'un hôtel

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As3 pour permettre l'extension d'un hôtel 4 étoiles afin de permettre d'étendre ses services dans le cadre de son activité hôtelière.

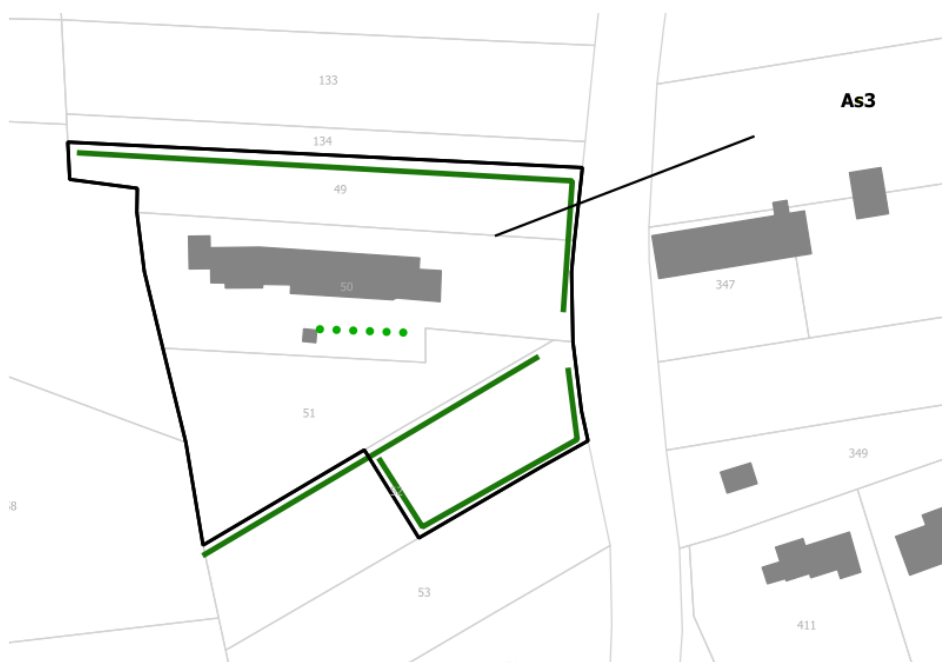
L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion du bâtiment au sein de la plaine agricole, les haies existantes représentant le patrimoine végétal ceinturant le site, sont identifiées au règlement graphique pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé.

#### Après modification

Zonage As3 – 0,65 ha





### As4 : Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration

Le règlement graphique du PLU identifie une zone As4 pour permettre la création d'un hôtel de charme par changement de destination d'une bastide d'habitation ayant un caractère patrimonial.

Le projet permettra de doter la commune d'un établissement de qualité ayant des retombées économiques pour le territoire, tout en préservant le patrimoine local et en le mettant en valeur.

Seront autorisés le changement de destination vers l'hôtellerie et la restauration ainsi que l'extension limitée et en continuité des bâtiments principaux. Les nouvelles annexes ne seront pas autorisées pour éviter le mitage de l'espace agricole (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de préserver le patrimoine bâti, la bastide Chalamon est identifiée au règlement graphique en tant que « Bâtiments d'intérêt architectural » élément n°88.

Afin de préserver le patrimoine végétal, les alignements de platanes remarquables sont identifiés au règlement graphique pour être protégés en tant qu'Espace Boisé Classé. Les haies constitutives du patrimoine végétal de la plaine agricole et des continuités écologiques, sont identifiées pour être protégées en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

Le ru qui chemine du nord vers le sud et rejoint en aval le gaudre du Rougadou, est identifié comme élément du réseau hydrographique à préserver ainsi que sa ripisylve (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

#### Après modification

Zonage As4 – 0,81 ha





### AS5 : Extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma

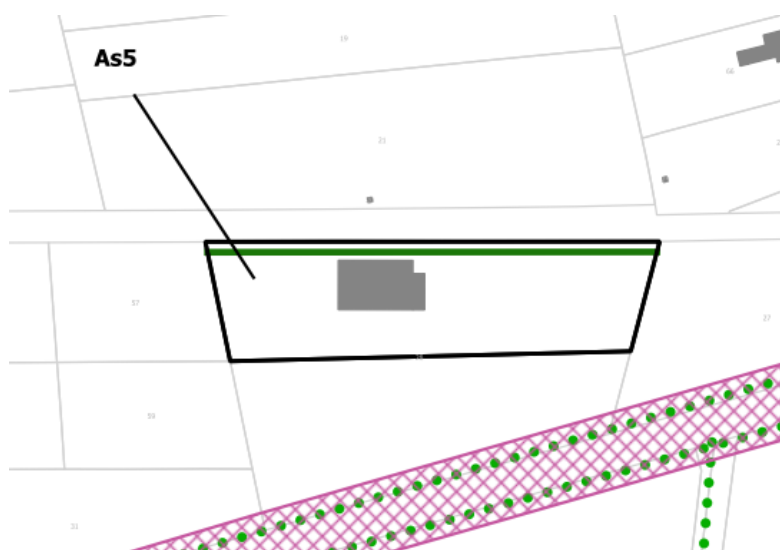
Le règlement graphique du PLU identifie une zone As5 pour permettre l'extension d'une entreprise de fabrication de matériel de cinéma qui opère déjà cette activité sur place et afin d'accompagner son développement économique.

L'extension sera limitée et établie en continuité du bâtiment principal (voir prescriptions dans la fiche STECAL en annexe du règlement).

Afin de permettre une meilleure insertion du bâtiment au sein de la plaine agricole, la haie existante représentant le patrimoine végétal au nord du site, est identifiée au règlement graphique pour être protégée en tant que Haies et autres continuités arbustives à préserver.

#### Après modification

Zonage As5 – 0,83 ha





## Modifications du règlement écrit et graphique du PLU

### Compléments du règlement en zone d'aléa inondation par ruissellement pluvial

#### Règles applicables aux zones concernées par un aléa inondation

- Définition du terme PHE qui signifie « plus hautes eaux ».
- Précision sur la création des accès pour les espaces refuge, qui doit être un « accès intérieur », c'est-à-dire une accessibilité sans sortir du bâtiment. Ajout au lexique de la définition d'un espace refuge.
- Complément d'indication pour les extensions autorisées de 20 m<sup>2</sup>, en précisant qu'il s'agit d'une « surface de plancher ».
- Précision quant à la règle d'extension limitée qui s'applique pour les bâtiments à destination d'activité au paragraphe B, à l'exception de ceux qui sont déjà autorisés et listés dans le paragraphe « A2. sont autorisés ».
- Règle complétée concernant la création d'aires de stationnement (zone grise).

Avant modification
<p><b>ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL</b></p> <p><b>REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA</b></p> <p>L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m<sup>2</sup>.</p> <p><b>G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE)</b></p> <p>Les entrées des garages en sous-sol soient calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE DG 4 PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL</b></p> <p><b>REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA</b></p> <p>L'extension des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p> <p><b>G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE)</b></p> <p>Les entrées des garages en sous-sol sont calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel. La création d'aires de stationnement souterraines peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès soient implantés au minimum à la cote de référence, augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa.</p>



### Autorisation de réaliser des piscines en zone soumise au risque inondation sous conditions

Le règlement est complété pour permettre la réalisation de piscine en zone d'aléa faible à modéré (zones jaune, orange et bleue) et en centre urbain (zone violette). Les piscines restent interdites en zone rouge. La règle précise les conditions pour permettre la réalisation de piscine.

Après modification
<p><b>REGLES APPLICABLES EN SECTEUR SOUMIS A UN ALEA (zone jaune, zone orange, zone bleue et zone violette)</b></p> <p>Sont autorisés sous conditions :</p> <p>La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),</li> <li>- qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc),</li> <li>- que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m<sup>2</sup>.</li> </ul>

### Complément du règlement en zone UA

Le centre ancien de Saint-Rémy-de-Provence fait régulièrement l'objet de projets de rénovation.

Le règlement actuel prévoit une hauteur maximum des bâtiments à l'égout du toit mais ne prévoit pas de hauteur maximum au faîtage. Lors de la rénovation de bâtiments de type îlot, l'intégration d'une hauteur maximale pour les toitures devient essentielle pour une bonne intégration avec les constructions existantes.

Avant modification
<p><b>ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>B- Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.</p> <p>Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p> <p><b>B- Hauteur des constructions</b></p> <p>La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, et ne pourra dépasser les hauteurs suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.</li> <li>- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'au faîtage ne pourra excéder 11 mètres. Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.</li> </ul>



## Evolutions du règlement écrit en zone à vocation économique

### Affirmation du caractère économique spécifique des ZAE et des destinations autorisées

La description du caractère de la zone UE en chapeau de zone, est complétée, pour affirmer

- la vocation artisanale, industrielle et tertiaire de la ZAE de la Massane (zone UEb) ;
- la vocation artisanale, tertiaire et commerciale de la ZAE de la Gare (zone UEa), permettant d'accueillir des surfaces commerciales ne trouvant pas leur place en centre-ville.

Dans la ZAE de la Massane (zone UEb), dont la compétence « aménagement » est gérée par l'intercommunalité :

- le règlement est complété pour affirmer la vocation artisanale et productive de cette zone, autorisant également le tertiaire, et les établissements de formation, mais limitant les surfaces commerciales et interdisant les équipements sportifs.
- les nouvelles destinations et sous-destinations du code de l'urbanisme réunissant désormais les catégories « artisanat » et « commerce de détail », le règlement précise que les activités artisanales ne sont pas limitées dans leurs surfaces (contrairement aux commerces qui ne sont pas souhaités dans cette ZAE productive). Les destinations liées aux activités primaires, secondaires et tertiaires telles que l'industrie, les bureaux et l'artisanat dans le bâtiment, ..., sont autorisés sans limite de surface.
- L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives est modifiée pour optimiser l'utilisation du foncier. Des hauteurs maximums au faîtage sont ajoutées.

#### Avant modification

##### **ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;

En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.

##### **ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>.

##### **ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

###### ***B- Hauteur des constructions***

###### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à :

- 9 mètres en secteur UEa.
- 12 mètres en secteur UEb ;

###### ***D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.



**Après modification****ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'habitation ;

En zone UEb les équipements sportifs ;

En zone UEb les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.

**ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

2.2 En zone UEb, les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>, hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m<sup>2</sup> maximum et 20% de la surface de production.

**ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions*****B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

La hauteur des constructions en secteur UEa est fixée à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage.

La hauteur des constructions en secteur UEb est fixée à 12 mètres maximum à l'égout du toit et 14 mètres maximum au faîtage.

***D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

En zone UEa, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

En zone UEb, les constructions doivent s'implanter soit :

- en limite ;
- en respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.



### Suppression de la possibilité de construire des logements en zones d'activités économiques UE

En zone UE à dominante économique, le règlement du PLU autorise les habitations ayant un caractère de fonction professionnelle pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage. Dans un contexte de raréfaction du foncier et d'attrait pour un foncier à coût plus modéré, les habitations de fonction en zones d'activités sont détournées de leur vocation première et deviennent des résidences principales. Pour éviter ces transformations et réserver le foncier des zones d'activités à une vocation uniquement économique, le règlement du PLU est modifié pour supprimer cette possibilité.

Concernant l'extension des habitations existantes qui ne sont pas des logements de fonction, autorisées avant l'approbation du PLU en 2018, le règlement est modifié pour compléter les notions de surface, en précisant une surface de plancher maximum et une surface d'emprise au sol maximum.

Avant modification
<p><b>ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>2.1 Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que la surface de plancher n'excède pas 60m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;</li> <li>- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité » ;</li> <li>- dans la limite d'un logement par unité foncière.</li> </ul> <p>L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à usage d'habitation (à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage) et leurs annexes à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale et que l'emprise au sol totale des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m<sup>2</sup>.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p>2.1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) à usage d'habitation et leurs annexes (hors piscine), à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale sans excéder 100 m<sup>2</sup> et que l'emprise au sol totale de l'habitation et des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m<sup>2</sup>.</p>



## Evolutions du règlement écrit en zone agricole

### Date d'approbation du PLU

Pour clarifier la mention de « construction existante à la date d'approbation du PLU », le règlement est modifié pour préciser qu'il s'agit de la date d'élaboration du PLU, approuvé le 18/12/2018.

### Modification de la règle autorisant les habitations nécessaires à l'exploitation agricole en zone A

Le PLU approuvé en 2018 autorise les habitations, sous réserve d'être nécessaires à une exploitation agricole.

La règle en vigueur fait une distinction entre « habitation existante » et « construction nouvelle » en autorisant :

- Pour les habitations existantes, l'extension de 30% de la surface de plancher dans la limite de 250m<sup>2</sup> ;
- Pour les constructions neuves, la création de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

La règle est modifiée pour autoriser les nouvelles constructions et toute extension des habitations nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite maximum de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher et d'emprise au sol (annexes comprises).

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>A- En zone A</b></p> <p>1° Sont identifiées sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « <b>désigner</b>, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, <b>les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (notamment la pérennité de la vocation agricole des terres à être cultivées) ou la qualité paysagère du site.</b> Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.</p> <p>2° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> <li>- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher maximale totale de <b>250 m<sup>2</sup></b>.</li> <li>- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de <b>250 m<sup>2</sup></b> (extensions comprises) et de <b>30%</b> de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.</li> <li>- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).</li> </ul>
Après modification



## ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### A- En zone A

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole :

Les constructions à usage d'habitation, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement, dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher et d'emprise au sol maximale totale de 250 m<sup>2</sup> (extension et annexes comprises).

### F- Changement de destination

Sont identifiés sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole** (notamment la pérennité de la vocation agricole des terres à être cultivées) **ou la qualité paysagère du site**. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

### Clarification de la règle concernant l'extension des habitations et les annexes en zone A

En zone agricole, le règlement peut autoriser la création d'extensions ou annexes des bâtiments d'habitation existants. Il précise la zone d'implantation, les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-12).

La règle d'extension pour les habitations existantes et leurs annexes est complétée pour clarifier la surface totale comprenant habitation et annexe, d'une surface maximale de 250 m<sup>2</sup>.

### Avant modification

## ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

### A- En zone A

3° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.



- Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup>, d'une emprise au sol totale de 20m<sup>2</sup> (hors piscine) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation. Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

### **C- En zone Apnr et Ar**

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* Que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### **D- En zone Avs**

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* Que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

## **ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **A- Emprise au sol des constructions**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250m<sup>2</sup> (extensions comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes autorisée est de 20m<sup>2</sup> (hors piscines).



**Après modification****ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières****A- En zone A**

2° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)** sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**.
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes **(dont piscine)** des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)** dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup> **(sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation et annexes comprises)**, et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

**C- En zone Apnr et Ar**

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, **l'extension**, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**, sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**.

**D- En zone Avs**

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, **l'extension**, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**, sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;



- \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, y compris annexes), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

#### ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

##### A- Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m<sup>2</sup> (existant, extensions et annexes comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées de l'habitation, est de 20m<sup>2</sup> (hors piscine).



### Création d'une règle pour autoriser les activités dans le prolongement de la production agricole

Le règlement peut autoriser en zone A et N, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production (article L.151-11).

Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs, le règlement intègre des conditions d'implantation pour limiter le mitage des paysages.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>A- En zone A</b></p> <p>1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> <li>- [...]</li> </ul> <p><b>B- En zone Apnr et Ar</b></p> <p>1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de <b>50 mètres</b> des bâtiments existants.</li> <li>[...]</li> </ul> <p><b>D- En zone Avs</b></p> <p>1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.</li> </ul>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>A- En zone A</b></p> <p>1° <u>A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;</li> <li>- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;</li> </ul>



**C- En zone Apnr et Ar****1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone**

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

**D- En zone Avs****1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone**

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de 50 mètres des bâtiments existants.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.

Règle de hauteur pour les bâtiments agricoles

Le règlement actuel n'indique pas de hauteur maximum pour les bâtiments agricoles.

**Avant modification****ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions****B- Hauteur des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitations : [...]

Pour les annexes : [...]

**Après modification****ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions****B- Hauteur des constructions**

Pour les constructions à usage d'habitations : [...]

Pour les annexes : [...]

Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :

**En zone A**

- La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum au faîtage.

**Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs**

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.



### Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone A

Le règlement est complété concernant les couvertures des habitations et extensions. La même règle qu'en zones U et AU est intégrée.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>D- Couvertures</b></p> <p>Les toitures seront en tuile et à double pente.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>D- Couvertures</b></p> <p>Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement). Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.</p>

### Evolutions du règlement écrit en zone naturelle

Date d'approbation du PLU

Complément pour clarifier le règlement concernant la mention de « construction existante à la date d'approbation du PLU » précisant qu'il s'agit de l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018.

### Intégration d'une emprise au sol maximum pour l'extension des habitations

Le règlement peut autoriser en zone A et N, pour les bâtiments d'habitation existants, la possibilité de faire l'objet d'extensions ou d'annexes. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone (article L.151-12).

En zone naturelle pour les secteurs autorisant l'extension des habitations, la règle d'emprise au sol maximum est manquante et doit être complétée pour respecter l'article L.151-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement des secteurs Npnr, Nr et Nh est modifié.

Avant modification
<p><b>ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières</b></p> <p><b>B- En zone Npnr et Nr</b></p> <p><u>1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- les extensions des constructions à usage d'habitation, l'extension, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :</li> </ul>



- \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
- \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

### **C- En zone Npnc et Nep**

1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

### **D- En zone Nh**

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- les annexes (dont piscines) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de **20 m<sup>2</sup>** et d'une emprise au sol totale de 20 m<sup>2</sup> (hors piscines). Une seule annexe (hors piscines) est autorisée par unité foncière.

## **ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **A- Emprise au sol**

En zone Nh

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées est de **20m<sup>2</sup>** (hors piscines).

### **Après modification**

## **ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

### **B- En zone Npnr et Nr**

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, ~~l'extension~~, la réhabilitation ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU **(18/12/2018)**, sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et 30% de la surface de plancher existante à la date



d'approbation du PLU (18/12/2018).

- \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

### **C- En zone Npnc**

1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, y compris annexes), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement

### **D- En zone Nep**

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, y compris annexes), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

### **E- En zone Nh**

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitation existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :
  - \* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup> ;
  - \* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, y compris annexes), et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).
  - \* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.
- Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup> (sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation et annexes comprises) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.



**ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions****A- Emprise au sol**

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de 250 m<sup>2</sup> (existant, extensions et annexes comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) par unité foncière et 30% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées de l'habitation, est de 20m<sup>2</sup> (hors piscine).

**Evolution des exploitations agricoles en zone naturelle**

Le règlement actuel ne permet pas aux exploitations agricoles de se développer selon leur localisation et notamment dans certains sous-secteurs concernés par la Directive Paysagère des Alpilles.

Le secteur Npnc correspondant aux paysages naturels construits, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles. Il comporte essentiellement des habitations et ne permet pas l'implantation de bâtiments d'exploitation agricole.

Ce secteur peut présenter des besoins ponctuels pour des exploitations agricoles de se développer et de créer de nouveaux bâtiments d'exploitation, afin de maintenir et développer l'agriculture locale qui participe à l'entretien des paysages du piémont des Alpilles.

En zone agricole, le secteur Apnr correspond aux paysages naturels remarquables des Alpilles à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, dont le règlement permet la création de nouveaux bâtiments agricoles tout en respectant les paysages.

L'objectif de l'évolution du règlement écrit en zone naturelle est d'offrir la possibilité d'implanter des bâtiments d'exploitation agricole ainsi que des activités dans le prolongement de l'acte de production, en zone Npnc, avec un règlement similaire à la zone Apnr, en intégrant plusieurs conditions :

- être intégré à un ensemble de bâtiments existants à moins de 50 mètres (même règle qu'en Apnr),
- assurer une insertion paysagère de haute qualité afin de garantir la préservation des paysages naturels remarquables des Alpilles (condition supplémentaire).

**Avant modification****ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières****C- En zone Npnc et Nep**

1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]



**Après modification****ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières****C- En zone Npnc**1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.

2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- les extensions ou aménagements des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve [...]

**D- En zone Nep**

[...]

**ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions****B- Hauteur des constructions**Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :**Dans le secteur Npnc**

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.



Règle pour les couvertures des bâtiments d'habitation en zone N

Le règlement est complété concernant les couvertures des habitations et extensions. La même règle qu'en zones U et AU est intégrée.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b><i>D- Couvertures</i></b></p> <p>Les toitures seront en tuile et à double pente.</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b><i>D- Couvertures</i></b></p> <p>Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement). Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.</p>



## Modifications du règlement écrit pour les clôtures en zones agricole et naturelle

Les règles inscrites sont revues pour préciser les dispositions visant à mieux intégrer les clôtures dans les paysages agricoles et naturels.

Concernant les zones naturelles, le règlement s'est mis en compatibilité avec la « loi visant à limiter l'engrillagement des espaces naturels et à protéger la propriété privée » de 2023.

Avant modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>E- Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures seront composées :</p> <p>En dehors des zones Acv, Apnr et Ar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie vive ;</li> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;</li> <li>- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.</li> </ul> <p>En zone Acv, Apnr et Ar :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;</li> <li>- soit d'une haie vive.</li> </ul> <p>Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]</p> <p><b>ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>D- Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures seront composées :</p> <p>En dehors des zones Npnr et Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- soit d'une haie vive ;</li> <li>- soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;</li> <li>- soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.</li> </ul> <p>En zone Npnr et Nr :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- - soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;</li> <li>- - soit d'une haie vive.</li> </ul> <p>Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations d'élevage, jusqu'à 1,60m maximum [...]</p>
Après modification
<p><b>ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale</b></p> <p><b>E- Clôtures</b></p> <p>Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.</p> <p>Les clôtures <b>peuvent être</b> composées :</p>



En zone A, Avs, As1, As2, As3, As4 et As5 :

- d'une haie vive ;
- d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 1,80 m maximum.

En zone Acv, Apnr et Ar :

- d'une haie vive ;
- d'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 0,70 m maximum.
- une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60m maximum.

Dans toutes les zones :

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

**ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale*****D- Clôtures***

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont proscrits.

Les clôtures seront composées de la manière suivante :

- les clôtures sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol (un espacement doit être laissé entre le sol et la clôture)
- leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum (hauteur totale 1,50 m maximum)
- les clôtures ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- les clôtures sont constituées en matériaux naturels ou traditionnels : haies vives, grillage à maille large, rangs de 3 fils, palissades en bois...

Ne sont pas concernées par une pose à 30 cm au-dessus de la surface du sol :

- les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole
- les clôtures posées autour des jardins ouverts au public
- les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public
- les clôtures liées aux autres activités précisées à l'article L.372-1 du code de l'environnement

Dans toutes les zones :

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60 m maximum [...]

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.



## Identification de bâtiments pouvant changer de destination

Le PLU approuvé en 2018 identifie dans son règlement graphique deux bâtiments en zone agricole pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit de bâtiments ayant une destination agricole.

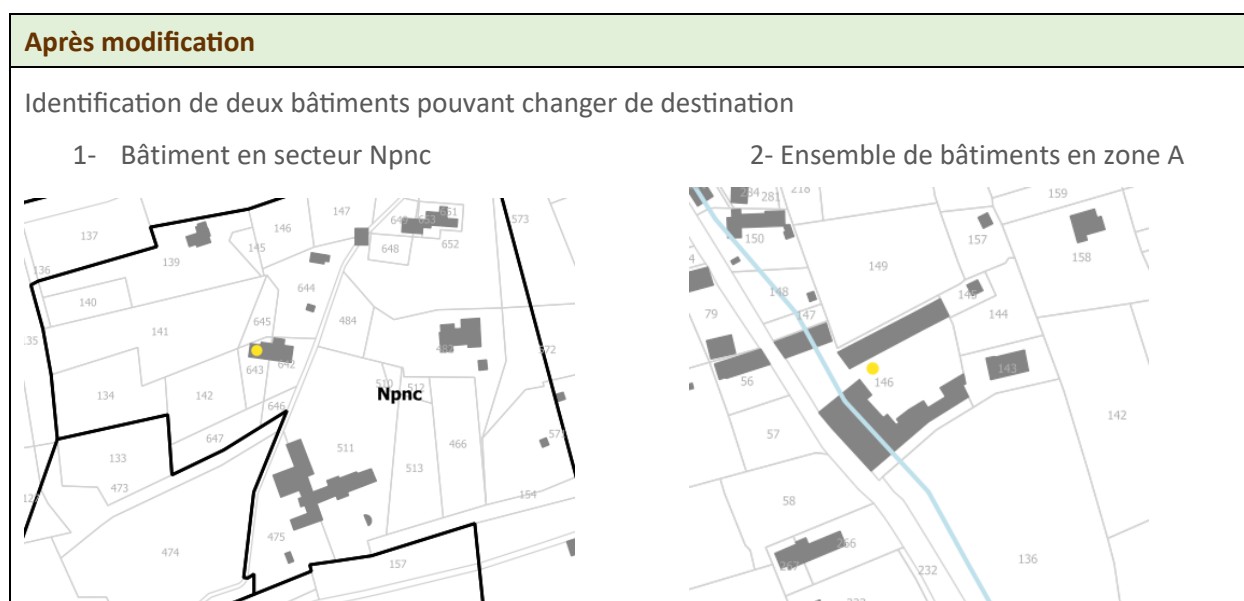
Deux nouveaux bâtiments pouvant changer de destination sont ajoutés au règlement graphique :

- 1- Un bâtiment situé en secteur Npnc, correspondant aux paysages naturels construits à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.

Le bâtiment existant à destination d'habitation, dont ses annexes, est actuellement le siège d'une exploitation agricole en activité qui transforme sur place ses produits agricoles dans le prolongement de son activité de production effective sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence.

- 2- Un ensemble de bâtiments situés en zone A au sein de la plaine agricole.

Cette propriété dénommée La Fabrique date du 19<sup>es</sup>. et fait partie des activités industrielles anciennement présentes le long du cours d'eau du Réal. Elle est recensée au sein de l'OAP patrimoniale repérant le patrimoine d'intérêt local à préserver (Fiche 24).



## Modification des emplacements réservés

- ER n° 26

Modification de l'objet pour un accès uniquement modes doux : Cheminement piéton et vélo aux Cèdres

Modification de l'emprise : 3 m

- ER n°31

Création d'un emplacement réservé pour l'extension de la déchèterie communautaire au bénéfice de la CCVBA. L'équipement existant sera étendu et modernisé pour répondre aux besoins ainsi qu'aux exigences environnementales. Il représentera environ 1 ha de surface après extension.



## Suppression du périmètre d'attente de projet

Le périmètre d'attente de projet défini au titre de l'article L.151-41 5° du code de l'urbanisme, situé dans le secteur du Plantier Major est supprimé car rendu inapplicable au terme du délai maximum de 5 ans.

L'article 18 des Dispositions générales du règlement écrit est supprimé.

## Définitions du lexique

Le lexique est complété par les définitions suivantes :

- Construction : ajout des sous-destinations article R151-28 du CU
- Espace refuge : définition pour les secteurs soumis au risque d'inondation
- Extension : mise à jour de la définition
- Voie ou emprise publique : ajout de la définition

## Corrections mineures du règlement écrit

### *Dispositions générales*

#### **ARTICLE DG 16 – MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT**

La place de stationnement automobile sera dimensionnée selon les normes en vigueur. Une aire de retournement doit être prévue.

### *Dispositions partagée applicables aux zones U et AU (DP-U et AU)*

#### **8.1.1 Conditions de desserte**

La disposition suivante est supprimée car la largeur de voirie doit pouvoir s'adapter selon le contexte.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ~~sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale~~ (y compris cheminements doux).

#### **9.2.2. Eaux pluviales**

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements, **sur l'unité foncière**, permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

La disposition suivante est supprimée car les éléments n'existent pas dans le règlement :

~~« Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 1 ».~~

### *Zone UB*

#### **ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

##### ***D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

Les **constructions bâtiments** doivent s'implanter [...]



*Zone UD***ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions*****D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives***

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres **dans la bande de 0 à 3 mètres** ;
- si la construction s'**appuie** à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

*Zone 2AU***ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions*****B- Hauteur des constructions***La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres **maximum et 9 mètres au faîtage maximum**.

*Construction existante à la date d'approbation du PLU*

Complément dans tout le règlement concernant la mention de « *construction existante à la date d'approbation du PLU* » précisant qu'il s'agit de l'élaboration du PLU approuvé le 18/12/2018.

*Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale : dispositions applicables aux zones U, AU, A et N*

Compléments du règlement concernant la possibilité de réaliser des toitures monopente pour les annexes et extensions, la création de mur pleins, la hauteur des clôtures, la couleur des piscines.

Les toitures en U et AU (à l'exception de la zone UE)

Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.

Les clôtures en U et AU

**Les murs pleins peuvent être autorisés si leur conception assure une transparence hydraulique.**

Les clôtures en U, AU, A et N

**Une hauteur de clôture supérieure à 1.80 m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.**

Les piscines en U, AU, A et N

**La couleur des piscines devra s'harmoniser avec la palette chromatique des paysages des Alpilles. La couleur bleue est proscrite.**

*Caractéristiques des zones*

Les paragraphes de présentation des zones du règlement ont été actualisées et complétées (zones UD, UE, 1AUh, 1AUE et A).







## Corrections mineures du règlement graphique

### *Zone à urbaniser secteur La Roche*

Mise à jour des documents du PLU concernant le classement de la zone d'urbanisation future secteur La Roche. Il s'agit d'une zone ouverte à l'urbanisation à la suite de la procédure de Modification simplifiée approuvée le 17 décembre 2019, qui avait pour objectif de corriger une erreur manifeste de zonage.

Le règlement graphique est corrigé pour remplacer le classement 2AUh vers 1AUhe.

Le règlement est corrigé pour ajouter à la liste des secteurs 1AUh, le secteur 1AUhe.

L'OAP n'est pas modifiée mis à part la carte d'introduction présentant le zonage du secteur.

## Mise à jour des annexes du PLU

Les annexes du PLU sont actualisées pour intégrer :

- La nouvelle liste des servitudes d'utilité publique à la suite de l'arrêté de classement portant inscription au titre des monuments historiques de l'ensemble formé par l'ancien monastère Saint Paul de Mausole et la maison de santé Saint Paul.
- La nouvelle version de l'arrêté préfectoral de la servitude d'utilité publique pour les canalisations de transport de matières dangereuses.
- La mise à jour de l'article DG 8 - Prise en compte du risque lié aux transports de matières dangereuses du Règlement.
- L'arrêté instituant une servitude d'utilité publique sur l'ancienne installation de stockage de déchets non dangereux.
- Le porté à connaissance de l'Etat sur le risque minier et sur le risque lié aux anciennes carrières.
- Création de l'article DG 9 – Prise en compte du risque minier
- L'arrêté portant sur le Régime forestier.



## Compatibilité avec le PADD du PLU approuvé

### Les orientations du PADD

Pour rappel, la commune de Saint-Rémy-de-Provence dispose d'un PLU approuvé le 18 décembre 2018.

Trois orientations principales sont fixées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- ORIENTATION 1 : DESSINER UNE ENVELOPPE URBAINE RESPECTUEUSE DU CADRE PAYSAGER ET ENVIRONNEMENTAL
- ORIENTATION 2 : PERMETTRE LE MAINTIEN ET L'ACCUEIL DES SAINT-REMOIS AU SEIN D'UN ESPACE URBAIN OPTIMISE
- ORIENTATION 3 : CONFORTER, DEVELOPPER ET DIVERSIFIER LE TISSU ECONOMIQUE

### Les orientations concernant l'accueil de logements

La commune de Saint-Rémy-de-Provence prévoit de maîtriser son développement communal et projette un rythme de croissance modéré, adapté à son territoire d'environ 0,8% par an, soit une population d'environ 11 000 habitants à l'horizon 2030. En parallèle, la commune prévoit qu'entre 90 et 100 logements par an doivent être produits, ce qui représente 1000 à 1300 logements à l'horizon 2030.

Le PADD fixe des orientations pour proposer une offre de logements diversifiée en retenant un objectif minimum de 25 logements à l'hectare à mettre en œuvre à travers les nouvelles opérations, reconquérir les logements vacants du centre historique, accroître le parc social en fixant un objectif de 25% de logements sociaux à créer au sein de la production nouvelle de logements.

Le document inscrit des sites de développement urbain pour optimiser l'enveloppe existante, dont le potentiel de parcelles libres et les grands secteurs non bâtis dont l'urbanisation sera gérée par des OAP : site des Cèdres et site du Valat neuf. Le reste des objectifs de développement est prévu sur des sites en extension urbaine en continuité de l'enveloppe existante : lotissement communal Ussol, secteur d'habitat mité à recomposer la Roche, secteur du Sarret et secteur Ranjarde/Chalamon.

Plusieurs reclassements permettent de créer du logement mixte, social, en densification (secteur UT reclassé UDa1) et en renouvellement urbain (secteur UEa reclassé UB), s'inscrivent pleinement dans les objectifs de renforcement de l'enveloppe urbaine existante et de limitation de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. La densification sera adaptée au tissu urbain environnant grâce à un reclassement et des règles appropriées.

### Les orientations concernant le développement économique

Le document affiche la volonté communale de conforter, développer et diversifier son tissu économique. Pour ce faire, des orientations sont prises en faveur des pôles d'activités que sont le centre-ville et les deux ZAE, pour préserver le rayonnement touristique et culturel, ainsi que pour pérenniser l'activité agricole.

Dans le cas des zones économiques, le PADD prévoit des objectifs communs pour : limiter l'habitat, améliorer leurs qualités environnementale, paysagère et leur fonctionnalité, et développer leur attractivité.

Dans le cadre du développement économique communal, intégré à la stratégie intercommunale de la CCVBA, le PLU approuvé en 2018 prévoit 3 secteurs d'urbanisation future (zones AU) pour la Massane, dont deux sont en cours de réalisation avec des lots d'ores et déjà construits ou attribués (1AUEA et 1AUEB) ainsi que la réserve foncière 2AUe prévue pour une ouverture à l'urbanisation à moyen terme après réalisation des deux premiers sites.

Les modifications apportées au règlement des zones d'activités viennent conforter le caractère uniquement économique en supprimant la possibilité de créer de l'habitat dans ces tissus urbains.



### Les orientations concernant la consommation d'espace

Pour délimiter l'enveloppe urbaine existante et les nouvelles limites de l'urbanisation, le PADD identifie d'une part, l'enveloppe construite existante à la date d'approbation du PLU, et d'autre part, il fixe de nouvelles limites intégrant les secteurs d'urbanisation future ainsi qu'une certaine marge de manœuvre autour de l'enveloppe existante. Les limites fixes par structures paysagères sont les suivantes : la branche d'Eyragues du canal des Alpines, le gaudre du Rougadou, la voie Aurélia, le chemin Gaulois et le chemin de Chalamon.

Au sein de la ZAE de la Massane, la nouvelle limite d'urbanisation est dessinée de manière élargie autour de l'enveloppe existante afin de laisser une marge d'adaptation sur les franges de la zone économique ainsi que pour intégrer les trois secteurs d'urbanisation future (zones 1AUE).

En complément d'une définition spatialisée des limites de l'urbanisation, le PADD fixe des objectifs chiffrés par rapport à la consommation passée. La commune de Saint-Rémy-de-Provence se fixe comme objectif la réduction d'environ 50% de la consommation foncière passée, qui représentait 6,3 ha par an.

Le rapport de présentation (page 384) évalue la consommation d'espace future du PLU à l'horizon 2030, à 30,5 ha de terres agricoles et naturelles, soit 2,8 ha par an sur la période d'application du PLU (approbation en 2018). Cet état des lieux intègre l'ensemble des zones d'urbanisation futures ouvertes ou en réserve foncière. Ainsi, le projet de PLU respecte les objectifs fixés au PADD pour une consommation foncière maximale de 3,15 ha par an.

Les évolutions impactant la zone naturelle ont pour objectif de permettre la réalisation ponctuelle de bâtiments d'exploitation agricole, tout comme en zone agricole, en intégrant des prescriptions relatives aux paysages. La création de 5 STECAL est susceptible de consommer de l'espace classé agricole au PLU. Néanmoins, les prescriptions pour chacun des STECAL permettent de limiter cette consommation. Les extensions autorisées pour l'ensemble des 5 sites représentent un potentiel maximal d'emprise au sol de 3 978 m<sup>2</sup>. Soit une consommation assez limitée de l'espace agricole pour des projets sélectionnés qui permettront le développement d'activités économiques existantes qui ne concurrencent pas les activités agricoles ni ne consommeront de l'espace cultivé.

En parallèle de cette consommation, certaines modifications au sein de la procédure de Modification n°2 du PLU viennent renforcer la capacité de densification du tissu urbain ainsi que le renouvellement urbain, afin d'optimiser l'enveloppe urbaine actuelle.

### Les orientations concernant les activités agricoles

En matière d'activités agricoles, le PADD affiche la volonté de pérenniser les fonctions agricoles de son territoire et notamment de la plaine. Les objectifs sont tournés vers l'implantation de jeunes agriculteurs, la mobilisation des friches, l'encouragement vers une agriculture respectueuse de l'environnement et faciliter l'implantation de bâtiments d'exploitation.

### Une évolution compatible avec le PADD

Les modifications apportées au PLU s'inscrivent dans les objectifs fixés au document d'urbanisme pour prévoir son développement à l'horizon 2030, et notamment l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AUE pour le développement économique.

Les évolutions en zone naturelle ou agricole ont un caractère limité et maîtrisé par les prescriptions intégrées au règlement du PLU pour respecter la qualité des sites et les paysages, tout en permettant le développement des exploitations agricoles dans certaines zones naturelles et le développement de projets économiques très ponctuels dans les STECAL.

Ainsi, l'ensemble des évolutions apportées par la Modification n°2 du PLU ne porte pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU approuvé le 18 décembre 2018.



P

L

U

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

## 4. REGLEMENT

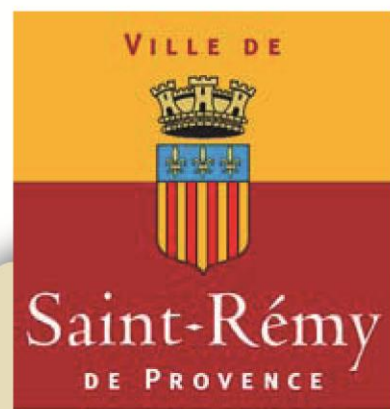
Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 28/03/2023









# SOMMAIRE

TITRE 1 : .....	4
DISPOSITIONS GENERALES.....	4
A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	5
B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES.....	8
C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE .....	44
D/ LEXIQUE.....	49
TITRE 2 : .....	53
VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER .....	53
TITRE 3 : .....	61
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER .....	61
Chapitre 1 .....	62
DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	62
Chapitre 2 .....	70
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER.....	70
ZONE UA.....	71
ZONE UB.....	76
ZONE UC.....	80
ZONE UD.....	84
ZONE UE.....	88
ZONE UT .....	92
ZONE 1AUh.....	94
ZONE 1AUE .....	99
ZONE 2AU.....	103
TITRE 4 : .....	105
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES .....	105
ZONE A.....	106
ZONE N .....	115
TITRE 5 : .....	124
ANNEXES.....	124



# **TITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES**



Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme dans la version actualisée conformément au Décret du 28 décembre 2015.

## A/ PORTEE ET CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### ARTICLE DG 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Conformément aux dispositions des articles R 151-9 et R 151-16 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan.

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.

S'ajoutent aux règles propres du plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant notamment :

- les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols qui sont reportées sur un document annexé au plan local d'urbanisme ;
- les périmètres qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés, à titre d'information, sur le document graphique du PLU dit Annexes ;
- les zones d'application du droit de préemption urbain instauré par la délibération du Conseil Municipal.
- les articles du Code Civil concernant les règles de constructibilité
- les articles L 424.1 et L 102-13 du Code de l'Urbanisme (sursis à statuer)
- les articles L 421-1 à L 421-9 du Code de l'Urbanisme (permis de construire)
- les articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme relatif aux Espaces Boisés Classés
- les articles L 410-10 du Code de l'Urbanisme (certificats d'urbanisme)
- les articles L430-1 à L430-9 du Code de l'Urbanisme (permis de démolir)
- les articles L et R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (camping et caravanage)
- les dispositions des servitudes d'utilité publique au titre de l'article L152-7 du Code de l'Urbanisme annexées au présent P.L.U.



## ARTICLE DG 2 - CONTENU DES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

### 1/ Les zones urbaines - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- la zone Urbaine du centre-historique **UA**
- la zone Urbaine **UB** qui correspond à une zone à dominante traditionnelle dense (Faubourgs)
- la zone Urbaine **UC** à dominante d'équipements, de services publics et d'habitat collectif
- la zone Urbaine **UD** correspondant à l'urbanisation à dominante résidentielle comprenant les secteurs UDa, **UDa1** et UDb
- la zone Urbaine Economique **UE**
- la zone Urbaine **UT** correspondant aux emprises des campings

### 2/ Les zones à urbaniser - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 3

- La zone à urbaniser, dite zone **1AUE** correspondant à une zone d'urbanisation future à vocation économique ;
- Les zones à urbaniser, dites zones **1AUh** correspondant à des zones d'urbanisation future à vocation résidentielle comprenant les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd, 1AUhe ;
- Les zones 2AU dite zone d'urbanisation future insuffisamment équipées dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU

### 3/ Les zones agricoles - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone agricole, dite zones **A** comprenant :

- Le secteur **Ar** relatif à des réservoirs de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA ;
- Le secteur **Acv** relatif au cône de vue sur les Alpilles (DPA) ;
- Le secteur **Avs** relatif à une zone visuellement sensible de la DPA ;
- Le secteur **Apnr** relatif aux paysages remarquables de la DPA.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) **As1, As2, As3, As4 et As5.**

### 4/ Les zones naturelles et forestières - dispositions applicables des Titres 1 -2 et 4

La zone Naturelle, dite zone **N** comprenant :

- le secteur **Npnr** relatif aux paysages remarquables de la DPA ;
- le secteur **Npnc** relatif aux paysages naturels construits de la DPA ;



- le secteur **Nep** relatif aux secteurs à enjeux paysagers de la DPA ;
- le secteur **Nr** relatif à des réservoirs de biodiversité situés en dehors des emprises de la DPA (plateau de Crau);
- le secteur **Nh** à des zones naturelles habitées ;
- le secteur **Na** relatif à l'aérodrome ;
- le secteur **Ndpnr** correspondant à la décharge de matériaux inertes ;
- le secteur **Npv** relatif à une zone « photovoltaïque.

## **5/ Autres outils de la mise en œuvre du développement durable**

Les documents graphiques comportent également :

### **5.1 Outils de protection des paysages et des sites**

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement
- les éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre des articles L 151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme recensés dans le volet patrimoine et paysage du titre 2 du présent règlement

### **5.2 Outils de réduction de l'exposition des biens et des personnes face aux risques naturels et aux nuisances**

- Les zones concernées par le risque inondation et de ruissellement nécessitant des adaptations

### **5.3 Outils de mise en œuvre du projet urbain, des équipements publics, de la mixité sociale et fonctionnelle**

- les périmètres des Orientations d'Aménagement et de Programmation mettant en œuvre le projet urbain
- les secteurs concernés par une obligation de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme
- les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme
- les Emplacements réservés destinés aux infrastructures et superstructures d'intérêt général, et aux espaces publics et végétaux et servitudes au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme



## B/ INTEGRATION DES REGLES PERMETTANT DE REDUIRE L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES NATURELS, TECHNOLOGIQUES ET AUX NUISANCES

Dans les secteurs concernés par un aléa ou des nuisances, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques. Ainsi, le pétitionnaire devra être en mesure de justifier de la prise en compte du risque et des nuisances.

### ARTICLE DG 3 - REcul DES CONSTRUCTIONS AUX ABORDS DES FILIOLES, GAUDRES ET CANAUX

- Les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m, en toutes zones, à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage. Cette disposition est prise pour faciliter l'application des servitudes publiques instituées par les articles L-152-7 à L-152-13 du code rural.
- Les clôtures fixes ne peuvent être implantées à moins de 4 m, à compter de la crête de la cunette par rapport au niveau du terrain naturel et sur chaque rive d'un ouvrage.
- Des dérogations partielles aux dispositions de cet article ne pourront être accordées qu'après avis des gestionnaires des ouvrages concernés.
- Cette prescription s'applique à tous les cours d'eau naturels non domaniaux et à tous les ouvrages collectifs d'assainissement et, pour ce qui concerne les ouvrages collectifs d'irrigation, à tous les canaux.

Il s'agit prioritairement du Canal des Alpines : branche d'Eyragues, branche de Noves, branche de St-Gabriel, branche septentrionale ; des gaudres, roubines, du Réal, des aréalades, ravins, etc.

- Pour les fossés ou filioles, qu'ils soient d'ordre public ou privé, aucune construction ou clôture fixe ne peut être implantée à moins de 1,00 m de l'axe de ces ouvrages. Le cas échéant, le libre accès devra être laissé aux bénéficiaires des servitudes correspondantes pour la gestion et l'entretien. Le busage de tout fossé mitoyen ou non nécessite une déclaration de travaux qui en définira les caractéristiques.
- Dans le cas où un propriétaire souhaiterait construire en limite de propriété alors qu'il existe un fossé ou une filiole mitoyen (ne), il sera admis un recul de 1 mètre par rapport à la limite de propriété supposée à l'axe de l'ouvrage mitoyen.



## ARTICLE DG 4 - PRISE EN COMPTE DE L'ALEA INONDATION LIE AU RUISSELLEMENT PLUVIAL

La commune de Saint-Rémy-de-Provence, dans le cadre de l'étude de finalisation de son PLU, a lancé une étude de caractérisation du ruissellement afin « d'intégrer les règles nécessaires à la préservation de ce risque ». Il s'agit de l'étude « Etude du ruissellement centennal » réalisée en 2018 par le groupement d'études Sépia Conseil et Surface Libre.

Cette étude distingue deux niveaux de précisions selon la densité d'enjeux présents sur le territoire :

- Une analyse fine de l'aléa sur les zones identifiées à enjeux (enjeux existants, densification de l'existant, développement de l'habitat, zones constructibles, etc.) ;
- Une analyse moins fine au niveau des zones non identifiées à enjeux : zones sans urbanisation et zones agricoles par exemple.

Les pluies de septembre 2010 ont été définies comme l'évènement de référence du territoire concernant l'aléa de ruissellement.

### Les classes d'aléas

Les classes d'aléas sont synthétisées dans Graphique ci- dessous

Les secteurs non soumis à un aléa pour l'évènement de référence, mais situés dans l'emprise des zones potentiellement inondables sont considérés comme exposés à **un aléa résiduel**.

Hauteur d'eau importante (> 1 m)	Aléa fort		
Hauteur d'eau significative (50 cm à 1 m)			
Hauteur d'eau modérée (5 à 50 cm)			
	Aléa modéré	Aléa modéré	
	Aléa faible		
	Vitesses modérées (< 50 cm/s)	Vitesses significative (50 cm/s à 1 m/s)	Vitesses importantes (> 1 m/s)

### Les différentes zones réglementaires

A partir des classes d'aléas et d'enjeux définies dans l'étude de ruissellement, 7 types de zones réglementaires ont été définies pour la prise en compte du risque dans l'urbanisme.

Ces zones sont les suivantes :

- **Zone violette** : Secteurs de centre urbains soumis à un aléa de ruissellement
- **Zone rouge** : autres zones urbanisées, zones peu ou pas urbanisées et zones stratégiques pour le développement économique de la commune soumises à un aléa fort
- **Zone orange** : zones peu ou pas urbanisées soumises à un aléa faible ou modéré



- **Zone bleue** : zones AU à vocation d'habitat soumises à un aléa faible<sup>1</sup>
- **Zone jaune** : autres zones urbanisées soumises à un aléa modéré ou faible
- **Zone grise** : zones d'aléa résiduel sur l'ensemble du territoire communal (indépendamment des classes d'enjeux).

	Centre Urbain	Autres zones urbanisées	Zones peu ou pas urbanisées	
Aléa Fort				
Aléa Modéré				
Aléa Faible			<b>Zones AU</b>	
Aléa Résiduel				

Zones réglementaires en fonction de l'aléa et des enjeux présents sur le territoire

### La cote de référence

La cote de référence correspond au niveau d'eau (NGF) atteint par l'aléa de référence. Cette cote est indiquée sur la planche graphique relative au risque inondation (pièce 5d). Entre deux valeurs, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux isolignes voisines.

Ces cotes indiquées sur le plan des risques 2/2 permettent ensuite de caler les niveaux de planchers aménagés. La cote de réalisation imposée (par exemple cote de référence + 20 cm) constitue un minimum.

<sup>1</sup> Les zones AU à vocation d'habitat constituent des secteurs stratégiques pour le développement urbain. Cette zone **bleue** a pour objectif de permettre la réalisation d'opération d'habitat, sous certaines conditions : *opérations d'ensemble intégrant dans leur aménagement la transparence hydraulique et permettant de placer les constructions hors de la zone inondable ; surface bâtie inférieure à 30% surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.*



## A. REGLES APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES CONCERNEES PAR UN ALEA INONDATION

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées sont interdites.

Lorsqu'un terrain est concerné par un aléa inondation, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme définies au chapitre 1 et au chapitre 2 **du titre 3, augmentées** des prescriptions relatives aux risques définies au présent chapitre (Dispositions générales/Article DG4). En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

### **A1. Sont interdits :**

- Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article 2.
- La reconstruction des biens détruits par l'effet d'une crue.
- La création d'établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2, et 3, et de types R, U et J. Il s'agit des Etablissements sensibles, stratégiques nécessaires à la gestion de crise et grands ERP. La définition de ces établissements est précisée au lexique.
- La création ou l'extension d'aires d'accueil des gens du voyage ;
- La création ou l'extension des terrains de camping, de caravanage et de parcs résidentiels de loisir ainsi que l'augmentation de leurs capacités d'accueil ou du nombre d'emplacements des aires existantes ;
- La création ou l'aménagement de sous-sols, à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.
- Les aires de stationnement individuelles souterraines.
- Le changement de destination allant dans le sens de la vulnérabilité d'usage (cf. lexique) à l'exception des dérogations mentionnées à l'article 2.
- Tous dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordure, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les remblais sauf s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour des nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité).

En aléa résiduel, les établissements stratégiques peuvent être exceptionnellement autorisés à condition de démontrer l'impossibilité de solutions alternatives.

### **A2. Sont autorisés :**

- **Les constructions et installations techniques liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau**, à l'exploitation des captages d'eau potable et aux réseaux publics ou d'intérêt général et collectif (eau, énergies, télécommunication, pipe-line, eau, réseaux d'irrigation ou d'assainissement agricole...etc...).

Elles ne peuvent faire l'objet que d'une occupation humaine limitée. Les équipements sensibles à l'eau (tels que les transformateurs, les postes de distribution, les relais et antennes, etc.) doivent être situés au minimum à la cote de référence + 20cm.

- **Les infrastructures publiques de transport**, y compris les installations, les équipements et les constructions nécessaires à leur fonctionnement, exploitation et entretien, peuvent être autorisées dans le respect des règles du Code de l'Environnement.



Les premiers planchers aménagés des constructions doivent être implantés au-dessus de la cote de référence + 20cm.

- **Les ouvrages publics de protection et d'aménagement contre les crues** ainsi que les travaux de gestion et d'aménagement du cours d'eau peuvent être autorisés, dans le respect des dispositions du Code de l'Environnement.

- **La création de stations d'épuration** est autorisée sous réserve de justification qu'il n'existe pas de possibilité d'implantation alternative en dehors de la zone inondable (contraintes techniques, financières et environnementales).

Le projet doit alors garantir la sauvegarde de l'équipement pour la crue de référence : la station d'épuration ne doit pas être ruinée ni submergée et doit être conçue pour garder un fonctionnement normal sans interruption lors de l'événement.

Cette règle s'applique également à l'extension et à la mise aux normes des stations d'épuration existantes. Ces conditions impliquent à minima que :

- tous les locaux techniques doivent être calés au-dessus de la cote PHE (plus hautes eaux) + 20cm,
- tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) doivent être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote PHE + 20cm)

- **L'extension des déchetteries existantes** (infrastructures de collecte et de traitement des déchets et des ordures ménagères : centres de traitement, déchetteries et quais de transfert, etc.) est autorisée. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées. Les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote PHE + 20cm.

- **L'exploitation et la création de carrières** sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 20cm.

- **Les éoliennes et les unités de production d'énergie photovoltaïque** sous réserve que les dispositifs sensibles soient situés 0,20 m au-dessus de la cote PHE.

Les structures doivent être conçues et posées de manière à résister aux écoulements (jusqu'à l'événement de référence) et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Les modalités de protection et d'entretien du site doivent tenir compte de son inondabilité. En particulier, un dispositif de mise hors tension en cas de crue doit être intégré. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des 1er planchers aménagés à la cote PHE + 20cm.

- **Les remblais** sont autorisés s'ils sont nécessaires aux projets autorisés (notamment sous la construction, pour les nécessités techniques d'accès et pour les opérations de réduction de la vulnérabilité). Les remblais réalisés doivent respecter les dispositions du Code de l'Environnement et de la Loi sur l'Eau en particulier.

- **L'extension des bâtiments à destination d'habitation** (logement et hébergement) sous la cote de référence +20cm, dans la limite de 20m<sup>2</sup> au niveau du plancher existant. L'extension est également conditionnée à la présence d'un accès intérieur à un espace refuge.

- **La reconstruction d'établissements sensibles, stratégiques** nécessaires à la gestion de crise et grands ERP à condition de ne pas augmenter l'emprise et la capacité et de mettre en œuvre des mesures de réduction de la vulnérabilité.



- **Sous la cote de référence**, seule l'extension de Grands ERP est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol et de la capacité et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment.
- **Au-dessus de la cote de référence** l'extension d'établissements sensibles, stratégiques nécessaires à la gestion de crise et grands ERP est autorisée dans la limite de 20% de l'emprise au sol et des effectifs et sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée par bâtiment.
- **Les travaux de mise aux normes** (sécurité incendie, sanitaire, accessibilité, etc.) des biens y compris des activités de camping, caravanage, aires d'accueil des gens du voyage et aux parcs résidentiels de loisir sont autorisés.
- **La création d'aires de stationnement collectives souterraines** peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès et émergences soient implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa.
- **Les changements de destination** conduisant à réduire la vulnérabilité des enjeux sont autorisés.
- **La reconstruction de bâtiments** reste autorisée à emprise constante sous réserve de diminuer la vulnérabilité.

#### **Recommandations générales :**

De manière générale, tout projet doit être conçu de façon à ne pas aggraver le risque inondation, sur le site-même du projet et sur les sites environnants.

Pour cela, il est recommandé que les projets soient conçus, réalisés et exploités de manière à :

- assurer une transparence hydraulique optimale,
- limiter autant que possible les obstacles à l'écoulement des eaux (par exemple en positionnant l'axe principal des installations dans le sens du plus grand écoulement des eaux),
- présenter une résistance suffisante aux pressions (ancrage, amarrage...) et aux écoulements jusqu'à la crue de référence,
- ne pas induire de phénomènes d'affouillement des berges naturelles ou de mettre en danger la stabilité des talus de rives.

### **B. REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS DE CENTRE URBAIN SOUMIS A UN ALEA DE RUISSELLEMENT (ZONE VIOLETTE)**

#### **Sont autorisés sous conditions :**

- **Les constructions à destination d'habitation et leurs annexes**, sous réserve que les planchers soient aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :**
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m².



- La **démolition/reconstruction** est possible y compris avec augmentation de l'emprise au sol. Les planchers doivent être aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm. Ils peuvent être autorisés sous la cote de référence +20cm si le calage à la cote est impossible pour des raisons d'accessibilité.
- L'**extension** des bâtiments à destination d'habitation est autorisée au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m<sup>2</sup> **de surface de plancher** et conditionnée à la possibilité d'un accès **intérieur** à un espace refuge. Une seule opération d'extension est autorisée sous la cote de référence +20cm.
- La **création** de bâtiments d'activités (commerce et activités de services/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière), les équipements d'intérêt collectifs et services publics sont autorisés sous réserve que les planchers soient aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle peut être autorisée sous la cote de référence +20cm si le calage à la cote est impossible pour des raisons d'accessibilité.
- L'**extension** des bâtiments à destination d'activité (commerce et activités de services/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (**excepté ceux déjà autorisés en A2**), sont autorisés au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm sous réserve de diminution globale de la vulnérabilité.
- **Les changements de destinations** sont autorisés au-dessus de la cote de référence +20cm, à l'exception des établissements sensibles, stratégiques et grands ERP.
- **Les changements de destinations** sont autorisés au-dessous de la cote de référence +20cm, à l'exception des établissements sensibles, stratégiques, grands ERP et de la création de logements.

#### C. REGLES APPLICABLES AUX AUTRES ZONES URBANISEES, ZONES PEU OU PAS URBANISEES ET ZONES STRATEGIQUES POUR LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE SOUMISES A UN ALEA FORT **(ZONE ROUGE)**

##### Sont interdits :

- **Les constructions nouvelles.**
- **Les changements de destination** contribuant à augmenter la vulnérabilité. **sont interdits en zone d'aléa fort.**

##### Sont autorisés sous conditions :

- La **démolition/reconstruction** des constructions est possible y compris avec augmentation de l'emprise au sol, sous réserve de diminution de la vulnérabilité du bâtiment. Les planchers doivent être aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- L'**extension** des bâtiments à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> **de surface de plancher**. Une seule opération d'extension est autorisée.
- L'**extension** des bâtiments à destination d'activité (commerce et activités de services/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (**excepté ceux déjà autorisés en A2**), sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise et de la capacité. Sous la cote de référence +20cm les extensions sont conditionnées à la diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée.



## D. REGLES APPLICABLES AUX ZONES PEU OU PAS URBANISEES SOUMISES A UN ALEA MODERE OU ALEA FAIBLE (ZONE ORANGE)

En cas de travaux sur ces parcelles, les surfaces bâties ne doivent pas dépasser 30% de la surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

### Sont interdits :

- **Les constructions nouvelles à l'exception de celles listées au chapitre ci-dessous.**
- **Les changements de destination** contribuant à augmenter la vulnérabilité sont interdits, à l'exception des usages spécifiquement autorisés par le PLU (par exemple : installations techniques liées à la gestion des cours d'eau, installations techniques d'intérêt général...).

### Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions nouvelles nécessaires** aux exploitations agricole ou forestière, à la gestion des espaces naturels, de sport ou de loisir peuvent être autorisées à condition que les produits sensibles à l'eau soient stockés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **La démolition/reconstruction** des constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de prévoir des mesures de réduction de la vulnérabilité. Les planchers doivent être aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **L'extension** des bâtiments à destination d'habitation est autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> **de surface de plancher**. Une seule opération d'extension est autorisée.
- **La création de piscines individuelles enterrées affleurantes sous réserve :**
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m<sup>2</sup>.
- **L'extension** des bâtiments (commerce et activités de services/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (**excepté ceux déjà autorisés en A2**), sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise et de la capacité. Sous la cote de référence +20cm les extensions sont conditionnées à la diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée.
- **L'extension** des bâtiments d'activités agricole est autorisée **sans limite** au-dessus de la cote de référence +20cm. Les produits sensibles à l'eau doivent être stockés au-dessus de la cote de référence +20cm.

## E. REGLES APPLICABLES AUX ZONES AU A VOCATION D'HABITAT SOUMISES A UN ALEA FAIBLE (ZONE BLEUE)

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la **réalisation d'opérations d'ensemble intégrant dans leur aménagement la transparence hydraulique** et permettant de placer les constructions hors de la zone inondable. En cas de travaux sur ces parcelles, les surfaces bâties ne doivent pas dépasser 30% de la surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

**L'extension** des bâtiments est autorisée dans la limite de 20m<sup>2</sup> **de surface de plancher**. Une seule opération d'extension est autorisée.

En dehors des opérations d'ensemble sont autorisées :



- **La démolition/reconstruction** sous réserve de ne pas augmenter l'emprise au sol et de prévoir des mesures de réduction de la vulnérabilité. Les planchers doivent être aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **L'extension des bâtiments** dans la limite de 20 % de l'emprise et de la capacité. Sous la cote de référence +20cm les extensions sont conditionnées à la diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée.
- **La création de piscines** individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m².

#### F. REGLES APPLICABLES AUX AUTRES ZONES URBANISEES SOUMISES A UN ALEA MODERE OU FAIBLE (ZONE JAUNE)

En cas de travaux sur ces parcelles, les surfaces bâties ne doivent pas dépasser 30% de la surface de la zone inondable au droit de la parcelle support du projet.

##### Sont interdits :

- **Les changements de destinations** au-dessous de la cote de référence + 20 cm

##### Sont autorisés sous conditions :

- **Les constructions nouvelles** sous réserve que les planchers soient aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **La création de piscines** individuelles enterrées affleurantes sous réserve :
  - que les margelles se situent au niveau du terrain naturel (murets et rehaussements interdits),
  - qu'un dispositif permanent de balisage du bassin soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours (ex : piquets aux quatre coins d'une hauteur supérieure à 1 m, barrières, etc),
  - que le local technique soit enterré ou à défaut ne dépasse pas 1m².
- **Les changements de destination** contribuant à augmenter la vulnérabilité sont autorisés au-dessus de la cote de référence, à l'exception des établissements sensibles, stratégiques et grands ERP.
- La **démolition/reconstruction** des constructions y compris avec augmentation de l'emprise au sol, sous réserve que les planchers soient aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm.
- **L'extension des bâtiments à destination de logements** est autorisée sous réserve que les planchers soient aménagés au-dessus de la cote de référence +20cm. Elle est possible sous la cote de référence +20cm dans la limite de 20m² **de surface de plancher** et conditionnée à la possibilité d'un accès **intérieur** à un espace refuge. Une seule opération d'extension est autorisée sous la cote de référence +20cm.
- **L'extension** des bâtiments à destination d'activité (commerce et activités de services/ autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire/ exploitation agricole et forestière) et les équipements d'intérêt collectifs et services publics (**excepté ceux déjà autorisés en A2**), sont autorisés dans la limite de 20 % de l'emprise et de la capacité. Sous la cote de référence +20cm



les extensions sont conditionnées à la diminution globale de la vulnérabilité. Une seule opération d'extension est autorisée sous la cote de référence +20cm.

#### **G. REGLES APPLICABLES A LA ZONE D'ALEA RESIDUEL SUR L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL (ZONE GRISE)**

A l'exception des constructions visées au chapitre A, les constructions nouvelles sont autorisées à condition que :

- La cote de premier plancher soit surélevée d'au minimum 20 cm par rapport au terrain naturel ;
  - Les entrées des garages en sous-sol sont calées à 50 cm au-dessus du terrain naturel.
- La création d'aires de stationnement souterraines peut être autorisée en zone d'aléa sous réserve que les accès soient implantés au minimum à la cote de référence augmentée de 50 cm. Une étanchéité suffisante et des moyens d'assèchement adéquats doivent également être mis en œuvre dans les zones soumises à l'aléa.



## ARTICLE DG 5 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE INCENDIE ET DES OBLIGATIONS DE DEBROUSSAILLEMENT

### *1. L'application des mesures de protection contre les feux de forêt*

#### **1.1 Présentation générale**

La commune de Saint-Rémy-de-Provence est exposée tant à un aléa induit qu'à un aléa subi.

L'aléa induit représente l'aléa d'incendie auquel est exposé le massif forestier du fait de la présence d'activités humaines à proximité des zones boisées, l'aléa subi celui auquel sont exposés les personnes et les biens du fait de leur proximité avec le massif forestier.

Le massif des Alpilles est particulièrement concerné par ce risque, avec un aléa subi très fort à exceptionnel.

**Les règles applicables sont celles définies par le porter à connaissance départemental du préfet en date du 23 mai 2014, complété par celui du 4 avril 2016 et du 4 janvier 2017.**

#### **1.2 Obligations Légales de Débroussaillement**

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillement imposée par le code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).

**L'arrêté préfectoral du 12 novembre 2014** relatif au débroussaillement est annexé au PLU.

#### **1.3 Mesures à appliquer concernant l'urbanisation**

L'élaboration du plan local d'urbanisme offre une occasion privilégiée de prendre en compte les impératifs de défense de la forêt méditerranéenne contre les incendies.

Pour permettre la prise en compte au niveau communal des objectifs de sauvegarde et de protection des espaces boisés méditerranéens, il convient notamment :

- de délimiter les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles d'urbanisme particulières. Cette délimitation doit s'appuyer sur la carte d'aléa subi réalisée par la DDTM (PAC du 23 mai 2014).

- dans le règlement, de rappeler le risque dans le caractère de la zone, en intégrant des prescriptions réglementaires afin de réduire autant que possible les conséquences du risque.

Le tableau ci-après synthétise les principes généraux de prévention du risque à intégrer dans le règlement, les documents graphiques et les OAP du PLU :



Enjeux Niveau d'exposition du secteur environnant	zone non urbanisée	Zone urbanisée
Aléa subi Très fort à Exceptionnel (niveaux les plus élevés)	F1*	F1*
Aléa subi Moyen à Fort	F1*	F2
Aléa subi Très Faible à Faible	Sans indice	Sans indice

\* La zone F1 comprend, de manière exceptionnelle, le cas des zones spécifiques F1p (F1 projet) définies dans le titre 3.  
« Principes généraux pour l'élaboration d'un PLU en zone soumise à un aléa subi feu de forêt »

**Dans les zones de risque f1**, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau de risque, notamment :

- les constructions nouvelles à usage ou non d'habitation, et notamment les établissements recevant du public (ERP), les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
- les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- les changements d'affectation d'un bâtiment qui correspondrait à une création d'un ERP, un ICPE ou comportant de nouveaux locaux à sommeil.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, les extensions sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement.

**Dans les zones de risque f2** est proscrite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) ou ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie. En aléa moyen, la construction d'ERP sensibles (tous les ERP sauf ceux de catégorie 5 sans locaux de sommeil) peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque feu de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptée).

En zone F2, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de construction doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours. Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise d'ouvrage publique ou dont la pérennité de l'entretien est garantie, à défaut de personne publique. Les bâtiments autorisés doivent faire l'objet de mesures destinées à améliorer leur autoprotection. Ces mesures sont détaillées en annexes B et C du PAC du 23 mai 2014.



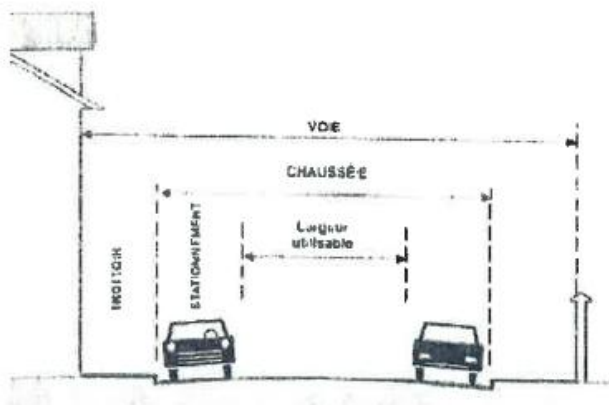
## 1.4 Conditions relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de forêt

### A. Mesures relatives à l'accessibilité

#### Partie 1 : Définitions

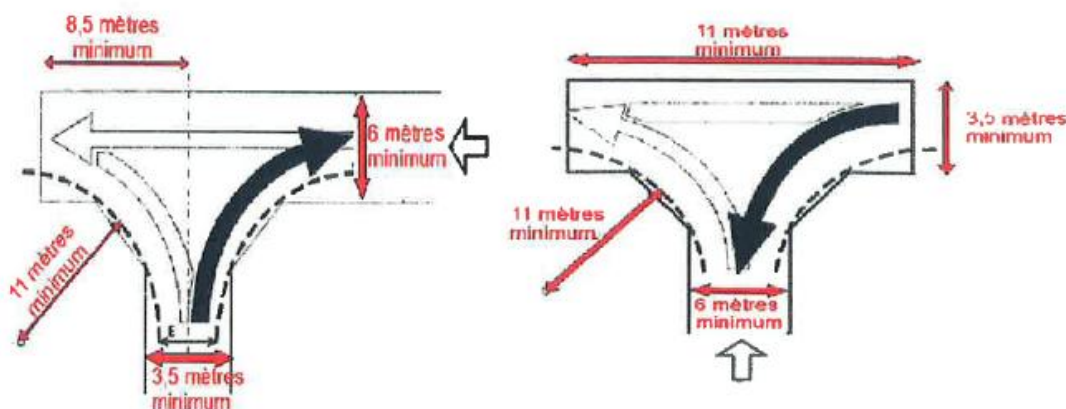
##### 1. Largeur utilisable

La largeur utilisable correspond à la largeur minimale qui doit permettre aux véhicules d'incendie et de secours d'accéder à un bâtiment. Les aires de stationnement et les trottoirs sont exclus de la largeur utilisable par les engins.



##### 2. Aires de retournement :

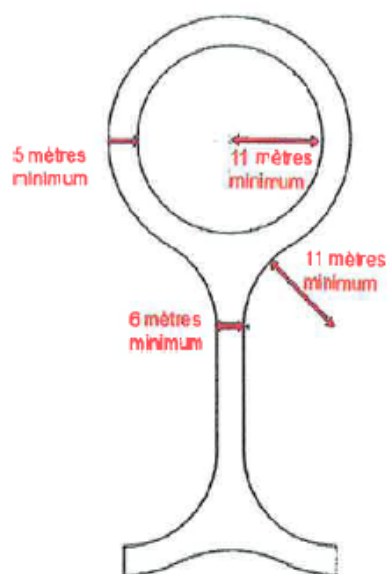
Deux types de voie en impasse en forme de T :



L'ouvrage ainsi créé devra permettre le retournement d'un véhicule incendie en une seule et courte marche arrière.



### Types de voie en impasse avec un rond point en bout:



### 3. Aire de croisement

Lorsque la voie ne peut pas être élargie pour des raisons techniques, des sur-largeurs de la voie permettant le croisement de deux véhicules de secours sont créées le long de cette dernière. Les aires de croisement doivent avoir au minimum une longueur de 45 mètres et une largeur utilisable de 6 mètres. Ces aires sont aménagées tous les 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

## Partie 2 : Caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours

### 1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

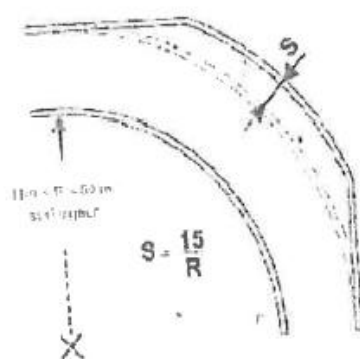
Pour être accessibles aux engins de secours, les voies doivent répondre aux caractéristiques générales suivantes :

- **Force portante** calculée pour un véhicule de 160 kilonewtons avec un maximum de 90 kilonewtons par essieu.
- **Résistance au poinçonnement** : 80 N/cm<sup>2</sup> sur une surface minimale de 0,20 m<sup>2</sup>.
- **Rayon intérieur minimal (R)**: 11 mètres
- **Hauteur libre sous ouvrage** : 3,5 mètres.
- **Pente en long** : inférieure à 15 %
- **Surlargeur** :  $S = 15/R$  dans les virages de rayon intérieur inférieur à 50 mètres.



R : rayon intérieur minimal

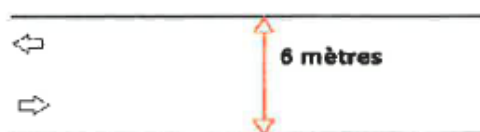
S : surlargeur



## 2. Prescriptions associées aux voies à double issue et à double sens de circulation

### A. Nouvelle voirie

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les nouvelles voies à double issue et à double sens de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 6 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

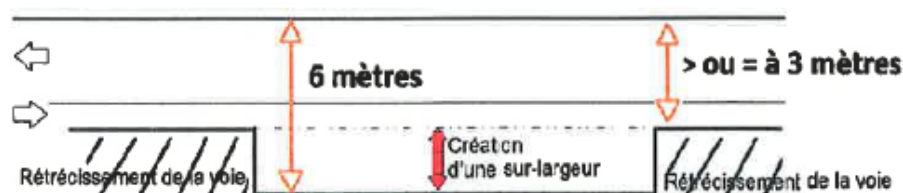


### B. Voirie existante

Si la voie à double issue et double sens de circulation, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la nouvelle voirie, celle-ci devra satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus) ;
- **création d'aires de croisement de long de la voie** à double issue et double sens de circulation.

Une aire de croisement correspond à une sur-largeur de la voie permettant de porter à **6 mètres** largeur utilisable par les engins de secours. Cette bande est réalisée sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.





## 2. Prescriptions associées aux voies à sens unique de circulation

### A. Nouvelle voirie et voirie existante

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies à sens unique de circulation doivent avoir une **largeur minimale utilisable de 3 mètres** (aires de stationnement et trottoirs exclus).

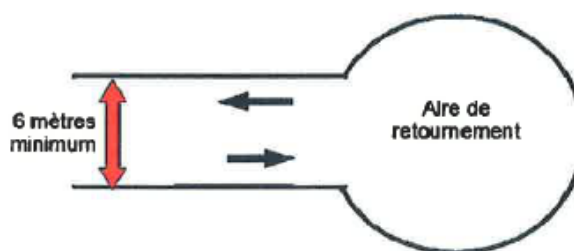


## 3. Prescriptions associées aux voies sans issue

### A. Voirie nouvelle

En complément des dispositions détaillées dans les caractéristiques techniques générales à toutes les voies, les voies sans issue doivent satisfaire aux dispositions suivantes :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **6 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement.



### B. Voirie existante

Si la voie sans issue, pour des raisons techniques uniquement, ne permet pas l'application des dispositions de la voirie nouvelle, les dispositions suivantes seront appliquées :

- **largeur minimale utilisable** (aires de stationnement et trottoirs exclus) : **3 mètres** ;
- **aire de retournement** à l'extrémité de la voie sans issue permettant le demi-tour d'un engin de secours. Se reporter à la définition de l'aire de retournement ;
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres**. Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

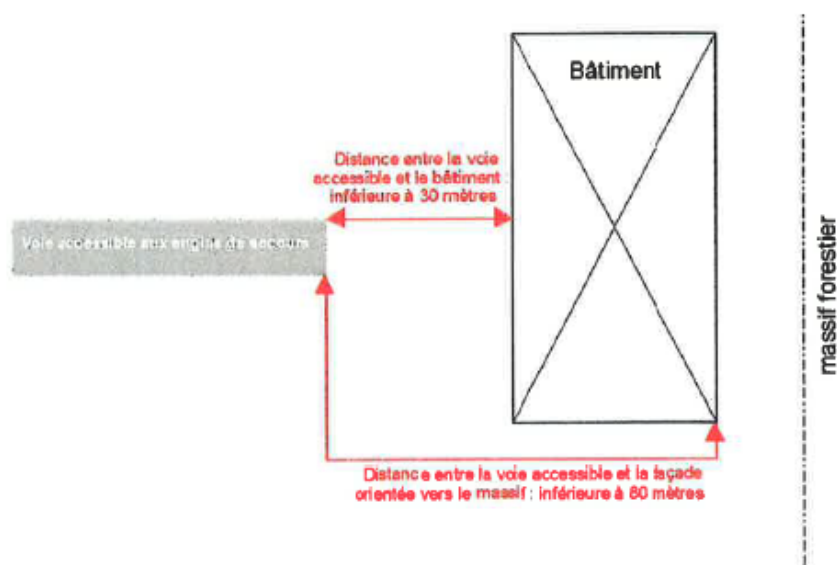


### Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

#### 1. Accessibilité générale des bâtiments

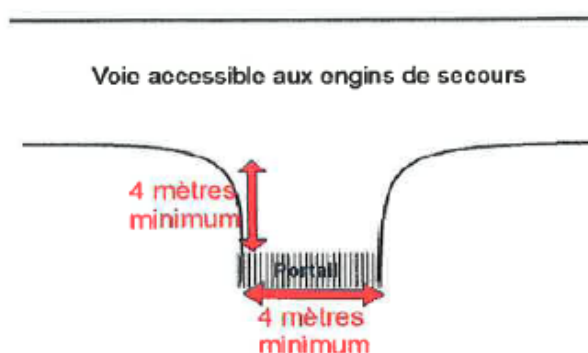
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies internes au projet doit être reliée à une voie accessible aux engins de secours.

Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.



Dans le cas de la présence d'un portail ou barrière, il est recommandé que le portail se situe à au moins **4 mètres en retrait de la voie accessible aux engins de secours**.

La **largeur de l'accès** au portail situé en retrait de la voie accessible aux engins de secours est de **4 mètres minimum** pour faciliter l'intervention des services de secours.





## 1. Accessibilité des opérations groupées à usage d'habitation individuelle

Les mesures citées ci-après ne concernent que les opérations groupées d'au moins quatre bâtiments d'habitation individuelle, avec deux logements maximum par bâtiment.

- Les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. Les caractéristiques des voies accessibles aux engins de secours sont définies dans la partie 2 de la présente annexe.
- L'opération groupée répond aux prescriptions liées aux infrastructures d'un des 3 cas suivants. Sur un même projet, les cas présentés ci-dessous peuvent être envisagés de manière cumulative.

Cas 1 :

Création d'une **voie périphérique entre la première ligne de bâtis et le massif, d'une largeur d'au moins 5 mètres (aires de stationnement et trottoirs exclus)**, permettant aux services de secours de faire le tour de toutes les installations.

La voie périphérique devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

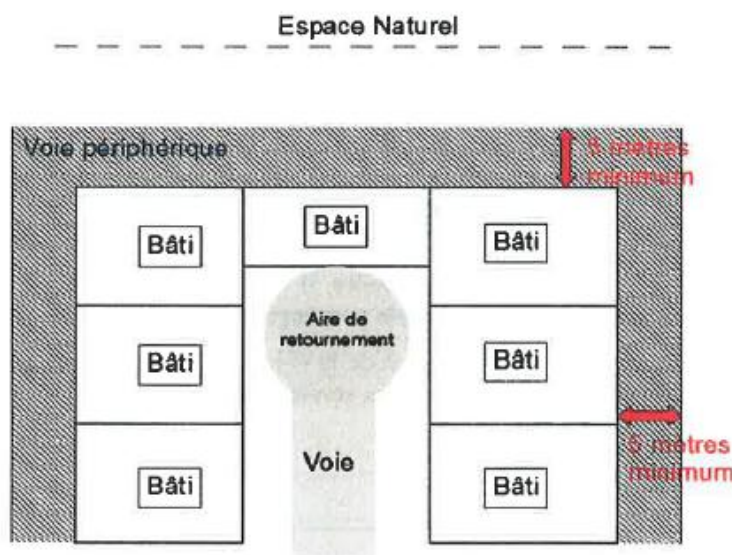


Schéma d'interprétation du cas 1



Cas 2 :

Création d'une piste d'accès réservée aux engins de lutte d'une largeur utilisable d'au moins 5 mètres entre les futures habitations et l'espace naturel. Une aire de retournement en fin de piste est prévue dans le cas où elle est sans issue.

La piste d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent.

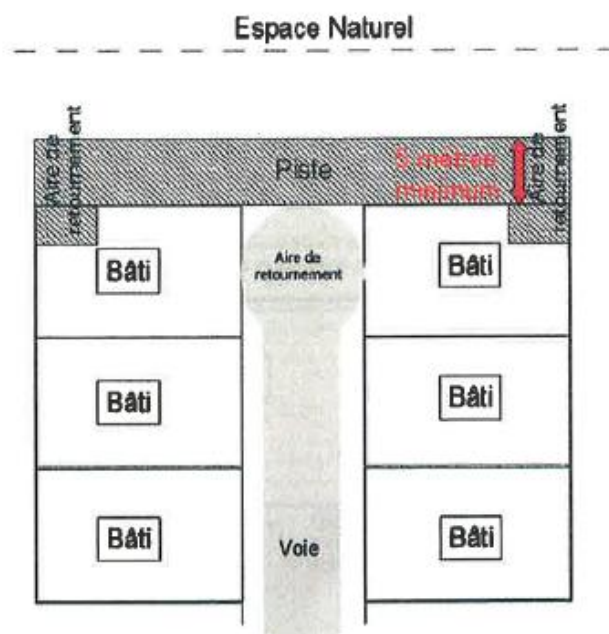


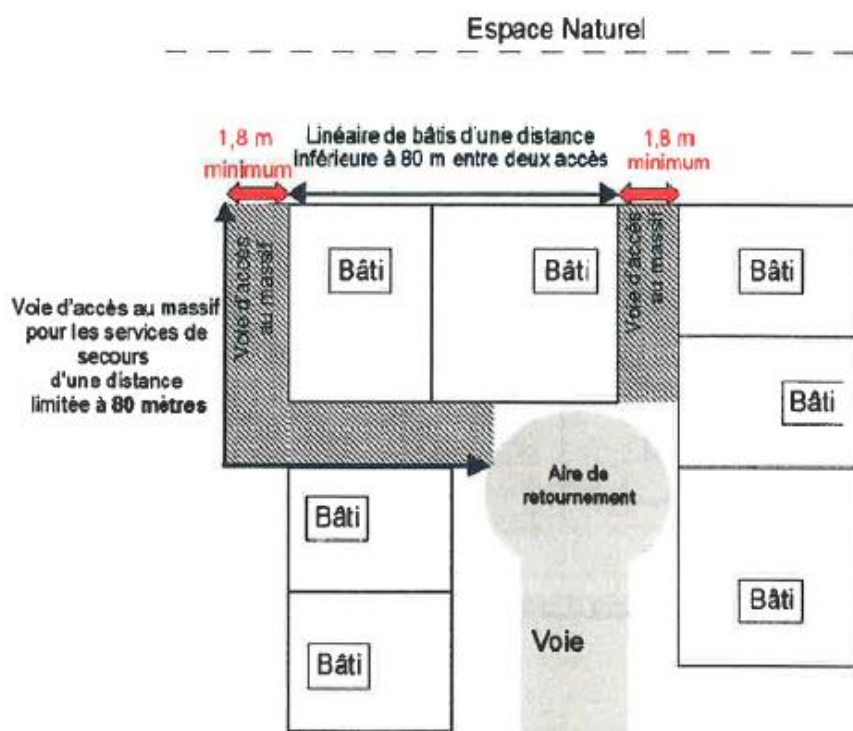
Schéma d'interprétation du cas 2



Cas 3 :

Création de **voies d'accès au moins tous les 80 mètres de linéaire de bâtis face au massif**, permettant le passage des personnels à pied pour la réalisation d'établissement de lutte, ayant les caractéristiques suivantes :

- largeur minimale utilisable : **1,8 mètres**
- la voie d'accès relie l'espace naturel à la voirie accessible aux engins de secours sur une **distance maximum de 80 mètres**
- la voie d'accès devra être dépourvue de clôture ou autre fermeture non franchissable par les services de secours et l'accès doit y être permanent



*Schéma d'interprétation du cas 3*

## B. Mesures relatives aux équipements de lutte



L'exposition des enjeux à l'aléa feu de forêt nécessite un dimensionnement de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) adapté au risque incendie de forêt.

La DECI est constituée de points d'eau incendie, répertoriés par les services d'incendie et de secours et dont l'état et le contrôle est placé sous la responsabilité du maire (article L.2213-32 du Code général des Collectivités Territoriales) ou du président de l'Établissement public de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre.

Ces points d'eau incendie correspondent à des hydrants normalisés desservis par un réseau d'eau sous pression, des points d'eau naturels ou artificiels et autres prises d'eau. Les services d'incendie et de secours vérifient la conformité des points d'eau (validation). Le service public de la DECI est chargé de la création, de l'aménagement et de la gestion des points d'eau incendie sous l'autorité du maire ou du président de l'EPCI compétent.

### 1. Points d'eau incendie

De façon générale, la couverture du risque incendie nécessite une ressource en eau d'extinction de 120 m<sup>3</sup> utilisable en 2 heures.

Pour ce faire, les points d'eau incendie desservis par un réseau sous pression doivent permettre de fournir un **débit de 60m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures sous une pression dynamique de 1 Bar**.

Les piscines ne peuvent rentrer dans la réponse au dimensionnement de la DECI. Elles ne sont donc pas considérées comme des points d'eau incendie normalisés.

### 2. Alimentation des points d'eau incendie

L'alimentation des points d'eau incendie par un réseau de canalisations maillé est à privilégier.

Dans le cas de zones ne pouvant être desservies par un réseau sous pression, l'aménagement de la DECI peut faire appel à des réserves naturelles ou artificielles **présentant toutes les caractéristiques de pérennité et d'utilisation permanente par les services d'incendie** (remplissage, maintenance, accessibilité, sécurité d'emploi au regard des propagations prévisibles d'un feu, équipement nécessaire pour l'alimentation des engins de lutte).

Le principe de l'utilisation cumulative de plusieurs points d'eau incendie pour obtenir les volumes attendus est autorisé. De fait, les quantités d'eau requises pour éteindre le sinistre peuvent être obtenues en cumulant plusieurs sources et/ou réserves.

Ces points d'eau doivent offrir un volume unitaire minimum de 30m<sup>3</sup> permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m<sup>3</sup> en 2h cumulé.



Cas des citernes :

Si le choix de points d'eau incendie s'arrête sur l'implantation d'une citerne, le choix technique de cette dernière doit suivre la graduation des solutions suivantes :

1. Citerne métallique de type wagon foudre, répondant aux normes DECI/DFCI. NF S61-703 et 61-706.
2. En cas d'impossibilité, possibilité de mettre en œuvre une citerne enterrée disposant d'une trappe de visite et d'un dispositif empêchant l'accumulation de boue en fond de cuve.

Un espace de stationnement (*à minima d'une longueur de 8 mètres et d'une largeur de 3 mètres*) n'entravant pas la circulation des autres engins devra être réalisé à proximité directe de l'installation.

L'installation et la distribution en eau peuvent être également réalisées de manière gravitaire. Le raccord d'aspiration d'une citerne correspond à un demi-raccord symétrique (système Guillemain) et répond aux normes NF S61-703 et 61-706 avec des tenons toujours positionnés à la verticale.

Dans le cas d'une couverture en eau par plusieurs rétentions, l'utilisation de ces dernières doit s'opérer par une seule prise d'eau. Cette disposition vise à limiter le déplacement des engins alimentés en cours d'intervention.

### **3. Proximité du point d'eau incendie par rapport au bâtiment**

Toute construction ne devra pas se trouver éloignée de plus de **200 mètres d'un point d'eau normalisé ou d'une réserve agréée**.

Ces distances sont mesurées en projection horizontale selon l'axe des circulations effectivement accessibles aux engins de secours.



## **1.5 Conditions relatives aux matériaux de construction**

### **1. Objectif : zone refuge en cas d'incendie de forêt**

Les mesures de la présente annexe ont pour objet la non pénétration de l'incendie à l'intérieur du bâtiment et la sauvegarde des personnes réfugiées (confinement) pendant une durée d'exposition de 30 minutes. Quelque soit le mode constructif du bâtiment, il doit répondre à cet objectif de mise en sécurité des personnes.

Pour les établissements recevant du public, les règles de la présente annexe doivent être conciliées avec les dispositions des articles L123-1 à L123-4 et R123-1 à R123-56 du code de la construction et de l'habitation relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public.

### **2. Moyens recommandés pour répondre à l'objectif de mise en sécurité des personnes dans une zone refuge en cas d'incendie de forêt**

#### **2.1. Parois verticales extérieures**

L'objectif est le non-perçement des parties opaques du fait d'un feu de forêt : pour ce faire, les dispositions concernent les parois susceptibles d'être exposées au feu de forêt.

Les parois devront avoir une performance en résistance au feu  $PF\frac{1}{2}h-E30$  et un classement en réaction au feu C-s3,d0, lorsque sollicitées par leur face extérieure.

En outre, pour les parois composites comportant des couches combustibles, l'une de leurs couches constitutives devra assurer le rôle d'écran de protection thermique au sens de la réglementation des éléments porteurs. Cet écran de protection, qui devra assurer son rôle pendant 1/2 h, devra être mis en œuvre en face externe ou devant les éléments assurant le rôle porteur, et présenter un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0. Aucun des éléments combustibles intégrés à la paroi et placés derrière cet écran de protection ne devra entrer en pyrolyse active durant 1/2h d'essai au feu.

La prescription de réaction au feu concerne également les systèmes d'Isolation Thermique par l'Extérieur (ITE) qui, malgré leur constitution multicouches, sont assimilés aux revêtements extérieurs.

Pour limiter le flux thermique en face non-directement exposée, une attention particulière devra être apportée soit sur le caractère isolant de la paroi (I), soit sur la limitation du rayonnement thermique émis par la paroi non-exposée (W).



## 2.2 Ouvertures des parois verticales

L'objectif est d'empêcher la pénétration du feu dans le bâtiment par les ouvertures.

Les ouvertures des parois verticales susceptibles d'être exposées au feu de forêt devront avoir une performance en résistance au feu PF $\frac{1}{2}$ h-E30 et un classement en réaction au feu C-s3,d0.

Toutefois, il pourra être admis de faire porter ces exigences d'étanchéité au feu sur les dispositifs d'occultation des baies vitrées plutôt que sur les éléments verriers (châssis, profilés de menuiserie et vitrages). Néanmoins, cela implique que les personnes présentes dans le bâtiment ou qui s'y sont réfugiées ferment ces dispositifs d'occultation avant le passage du feu à proximité.

## 2.3 Cas particulier des vérandas

Lorsque des raisons économiques l'imposent, plutôt que de faire porter les exigences sur les éléments verriers constitutifs des vérandas, les exigences d'étanchéité au feu E30 seront obtenues par la mise en place de dispositifs d'occultation sur les communications entre le bâtiment et le volume de la véranda.

## 2.4 Toitures

L'objectif est le non-perçement des toitures du fait de l'incendie de forêt.

Comme les gaz chauds susceptibles de transporter des brandons peuvent passer au-dessus de la toiture, voire, pour certains brandons, tomber sur celle-ci, les toitures seront de performance Broof (t3). Cette exigence vaut également pour les panneaux photovoltaïques intégrés aux couvertures.

Pour les systèmes de toiture comportant (en particulier les couvertures par petits éléments) une couche combustible (non A1), un écran incombustible protecteur 1/2h sera mis en place, de préférence devant les éléments assurant le rôle porteur.

Cet écran présentera un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les fenêtres de toit seront E30 ou équipées d'un dispositif d'occultation extérieure E30.

Leurs menuiseries seront en aluminium, en acier ou en bois.

Elles seront équipées d'un verre feuilleté d'au moins 44.2.

Il est interdit d'installer en toiture des lanterneaux d'éclairage zénithal ou extrémité haute de conduit de lumière.

La jonction entre la couverture et les murs extérieurs du bâtiment ne devra pas comporter d'éléments combustibles.

Les matériaux impliqués dans cette jonction étanche au feu présenteront un classement en réaction au feu M0 ou A2-s1,d0.

Les parties débordantes des toitures ne devront pas présenter d'espace partiellement libre qui expose au flux thermique des éléments de toiture combustible (chevrons...).

Un habillage protecteur sera réalisé avec des éléments (lames, panneaux) en matériau A1, A2-s3,d0, B-s3, d0, C-s3,d0 ou en bois d'une épaisseur supérieure ou égale à 28 mm.



### 2.5 Aérations

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les dispositifs d'aération seront munis extérieurement (bouche en paroi verticale) ou à leur extrémité haute libre (conduit de ventilation) d'un grillage fin métallique, voire d'une grille intumescente à petites mailles ( $\leq 5$  mm).

### 2.6 Cheminées

L'objectif est d'empêcher la pénétration de brandons à l'intérieur de l'habitation.

Les cheminées à foyer ouvert seront munies d'un clapet, ne présentant pas nécessairement de performance en résistance au feu, car étant nécessairement constitué d'un matériau non-combustible (A1).

### 2.7 Conduites et canalisations extérieures apparentes

L'objectif est de limiter le risque de pénétration de gaz chauds pouvant à la fois constituer en soi un danger pour les occupants et contribuer à la propagation du feu à l'intérieur de la construction.

Les conduites ou canalisations seront constituées de matériaux de classe M0/A1 ou thermodur armé de classe B1-s3,d0.

L'espace libre entre les parois et les conduites et canalisations sera calfeutré par un matériau apte à cet usage et non combustible A1.

Pour les conduites ou canalisations en matériau thermoplastique, un collier intumescent sera utilisé pour le calfeutrement de traversée ou l'élément de canalisation sera remplacé par un élément en matériau M1 meringuant.

### 2.8 Gouttières et descentes d'eau

Les gouttières et descentes d'eau seront constituées de matériaux ayant un niveau de réaction au feu M1 minimum et comporteront des dispositifs permettant l'élimination des végétaux (feuillages et aiguilles) à l'intérieur de ces ouvrages.



## 2.9 Auvents et éléments en surplomb

L'objectif est la non-pénétration du feu dans la construction par ces ouvrages.

Les auvents et les éléments en surplomb seront réalisés en matériaux présentant un niveau de réaction au feu M1 minimum.

## 2.10 Réserves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés

Pour l'utilisation de cuves d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés, les cuves seront enterrées et leur implantation sera privilégiée dans les zones non directement exposées à l'aléa feu de forêt.

Les conduites d'alimentation en cuivre de ces citernes ne devront pas parcourir la génératrice supérieure du réservoir. Elles devront partir immédiatement perpendiculairement à celui-ci dès la sortie du capot de protection, dans la mesure du possible du côté non-exposé à la forêt. Elles devront être enfouies ou être protégées par un manchon isolant de classe A2.

Un périmètre situé autour des réservoirs d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés devra être exempt de tous matériaux ou végétaux combustibles sur une distance mesurée à partir de la bouche d'emplissage et de la soupape de sécurité de 3 m pour les réservoirs d'une capacité jusqu'à 3,5 tonnes, de 5 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 3,5 t et jusqu'à 6 t et de 10 m pour les réservoirs de capacité supérieure à 6 tonnes.

Les alimentations en bouteilles de gaz seront protégées par un muret en maçonnerie pleine de 0,10 m d'épaisseur au moins dépassant en hauteur de 0,50 m au moins l'ensemble du dispositif.

Si la lisière des arbres est située du côté des vents dominants, les citernes seront protégées par la mise en place d'un écran de classe A2 sur ce côté. Cet écran sera positionné entre 60 centimètres et 2 mètres de la paroi de la citerne avec une hauteur dépassant de 50 centimètres au moins les orifices de soupapes de sécurité. Il peut être constitué par les murs de la maison ou tout autre bâtiment, un mur de clôture ou tout autre écran constitué d'un matériau de classe A2.

## 2.11 Réserves et stockages de combustibles autres que les réserves d'hydrocarbures

Les réserves et stockage de combustibles seront éloignées d'au moins 10 mètres du bâtiment.



## ARTICLE DG 6 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

### Risque de retrait-gonflement des argiles

En France métropolitaine, les phénomènes de retrait-gonflement des argiles, mis en évidence à l'occasion de différentes sécheresses, ont pris une réelle ampleur.

L'aléa se caractérise par des phénomènes de retrait et gonflement de certaines formations géologiques argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres sur le bâti.

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées dans le dossier technique annexé au PLU, sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

Une annexe technique (Porter à connaissance du Préfet en date du **27 avril 2015**) précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments sur sol argileux (*voir annexe informative 6.3.f*).

### Risque lié à la présence de cavités souterraines ou d'exploitation de bauxite

Des études réalisées par le BRGM signalent 28 éléments de type cavités sur le territoire communal et plusieurs sites d'exploitation de bauxite.

En l'absence d'étude démontrant l'absence de risque, **toute construction sur l'emprise des cavités souterraines ou sites d'exploitation de bauxite identifiées sur la planche des risques est interdite.**

## ARTICLE DG 7 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE SISMIQUE

L'intégralité du territoire communal est située dans une zone de sismicité n°3 (**modérée**, sur une échelle de 1 à 5).

Sont applicables les normes de construction NF EN 1998-1 septembre 2005, NF EN 1998-3 décembre 2005, NF EN 1998-5 septembre 2005 dites « règles Eurocode 8 » accompagnées des documents dits « annexes nationales » des normes NF EN 1998-1/NA décembre 2007, NF EN 1998/NA janvier 2008, NF EN 1998-5/NA octobre 2007 s'y rapportant. Les dispositions constructives non visées dans les normes précitées font l'objet d'avis techniques ou d'agréments techniques européens.

Les bâtiments appartenant à la catégorie d'importance II (maisons individuelles en particulier) qui remplissent les conditions du paragraphes 1.1 « Domaine d'application » de la norme « NF P 06-014 mars 1995 amendée A1 février 2001 – construction parasismique des maisons individuelles et des bâtiments assimilés, règles PS-MI 89 révisées 92 », qui sont situés en zone de sismicité 3 et 4 sont dispensés, sous réserve de l'application de la norme précitée ci-dessus, de l'application des règles de l'Eurocode 8.

Le courrier préfectoral en date du 27 avril 2015 précise les règles de constructions parasismiques.



Conformément à l'article L.111-3 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 du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**En complément d'information, l'application des normes à ces bâtiments « à risque normal » se référer aux décrets et arrêtés 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 » modifié par les **Arrêtés** des 19 juillet 2011, 25 octobre 2012 et 15 septembre 2014.

**Arrêtés relatifs à des installations, équipements autres que les bâtiments « à risque normal »**

- **Arrêté** du 4 octobre 2010 (notamment modifié par l'arrêté du 24 janvier 2011, du 13 septembre 2013 et du 19 mai 2015) fixant les règles parasismiques applicables à certaines ICPE, qui s'applique aux installations existantes et aux installations nouvelles autorisées après le 1<sup>er</sup> janvier 2013.
- **Arrêté** du 26 octobre 2011 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux ponts de la classe dite « à risque normal », en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2012.
- **Arrêté** du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du Code de l'Environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2014 (à l'exception des dispositions relatives à la maîtrise de l'urbanisation entrées en vigueur au lendemain de la publication).

Une annexe technique (Porter à connaissance du Préfet en date du **7 juillet 2015**) précise les dispositions relatives à la construction des bâtiments (voir annexe informative 6.3.).

## ARTICLE DG 8 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE LIÉ AUX TRANSPORTS DE MATIÈRES DANGEREUSES

Le territoire communal est traversé par des **canalisations de transport de matières dangereuses**, constituant une servitude d'utilité publique (I1), mais surtout donnant lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations.

### Article 1

Des servitudes d'utilité publique (SUP) sont instituées dans les zones d'effets générées par les phénomènes dangereux susceptibles de se produire sur les canalisations de transport décrites ci-après, conformément aux distances figurant dans les tableaux ci-dessous et reproduites sur les cartes annexées à l'arrêté préfectoral (voir SUP en annexes du PLU).

Seules les distances SUP1 sont reproduites dans la carte annexée à l'arrêté préfectoral. Les restrictions supplémentaires fixées par l'article 2 pour les projets d'urbanisme dont l'emprise atteint les SUP2 ou SUP3 sont mises en œuvre dans le cadre de l'instruction de l'analyse de compatibilité obligatoire pour tout projet dont l'emprise atteint la SUP1.

**PMS** : Pression Maximale de Service de la canalisation

**DN** : Diamètre Nominal de la canalisation

**Distances SUP** : Distances en mètres de part et d'autre de la canalisation définissant les limites des zones concernées par les servitudes d'utilité publique.



En cas d'écart entre les valeurs des distances SUP figurant dans les tableaux ci-dessous et la représentation cartographique des SUP telle qu'annexée à l'arrêté préfectoral, les valeurs des tableaux font foi, appliquées au tracé réel des canalisations concernées.

## 1 - Canalisations de transport de gaz naturel exploitées par le transporteur :

**Nom :** GRTgaz

**Adresse :**

Bâtiment Oxaya

10 rue Pierre Semard – CS 50329

69363 LYON Cedex 07

### 1-1 Ouvrages traversant la commune

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
ANTENNE D'ORGON	67,7	100	544	enterrée	30	5	5
RHONE 1	67,7	100	< 1	enterrée	30	5	5
RHONE 1	67,7	600	8485	enterrée	250	5	5
RHONE 1	67,7	80	60	enterrée	20	5	5

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

### 1-2 Ouvrages ne traversant pas la commune, mais dont les zones d'effets atteignent cette dernière :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
				SUP1	SUP2	SUP3
RHONE 1	67,7	600	enterrée	250	5	5
ANTENNE D'ORGON	67,7	100	enterrée	30	5	5

### 1-3 Installations annexes situées sur la commune

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
SAINT REMY DE PROVENCE SECT COUP DP	50	6	6

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.



**2 - Canalisations de transport d'hydrocarbures propriété de l'État, ayant comme transporteur le Service National des Oléoducs Interalliés, service du MTES-DGEC, situé Tour Séquoia, place des Carpeaux, 92800 Puteaux et opérées par :**

**Nom :** TRAPIL-ODC

**Adresse :**

22 B route de Demigny -Champforgeuil  
CS 30081  
71103 CHALON-SUR-SAONE Cedex

### **2-1 Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantati on	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
Fos-sur-Mer - Noves	69,6	308	8568	enterrée	200	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

### **2-2 Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
Chambre à vannes St Remy de Provence	55	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

**3 - Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR) dont le siège social est 7-9 rue des Frères Morane, 75738 PARIS CEDEX 15 et exploitées par :**

**Nom :** Société du Pipeline Méditerranée Rhône

**Adresse :** -1211 Chemin du Maupas  
38200 VILLETTE-DE-VIENNE

### **3-1 Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantati on	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
B1	87	406	3249	enterrée	145	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.



**4 - Canalisations de transport d'hydrocarbures liquides, propriété de la Société du Pipeline Sud-Européen (SPSE) dont le siège social est 7-9 rue des Frères Morane 75738 PARIS CEDEX 15 et exploitées par :**

**Nom : Société du Pipeline Sud-Européen**

**Adresse :**

**BP 14**

**13771 FOS-SUR-MER Cedex**

#### **4-1 Ouvrages traversant la commune**

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Longueur dans la commune (en mètres)	Implantation	Distances S.U.P. en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
					SUP1	SUP2	SUP3
PL3 Tracé courant	57,1	610	8412	enterrée	155	15	10
PL1 Tracé courant	44,3	864	8391	enterrée	155	15	10
PL2 Tracé courant	47,4	1016	8426	enterrée	155	15	10

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent enterré est plus large que celle d'un tronçon aérien, c'est elle qui doit être prise en compte au droit du tronçon aérien.

#### **4-2 Installations annexes situées sur la commune**

Nom de l'installation	Distances S.U.P. en mètres (à partir de l'installation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
St rémy	140	50	50

NOTA : Si la SUP1 du tracé adjacent est plus large que celle de l'installation annexe, c'est elle qui doit être prise en compte au droit de l'installation annexe.

## **Article 2**

Conformément à l'article R.555-30b) du code de l'environnement, il est prévu trois périmètres de servitudes d'utilité publique en fonction des zones d'effets létaux en cas de phénomènes dangereux de référence tels que définis à l'article R.555-10-1 du code de l'environnement.

**Servitude SUP1** dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence **majorant** : Dans ce périmètre, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur, ainsi que leurs ouvertures, sont subordonnées à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du code de l'environnement.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié susvisé.

**Servitude SUP2** dans la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence **réduit** : Dans ce périmètre, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.



**Servitude SUP3** dans la zone d'effets létaux significatifs (ELS) du phénomène dangereux de référence réduit : Dans ce périmètre, l'ouverture d'un établissement recevant du public, hors extensions d'établissements recevant du public existants, susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

**Articles 3 à 9 et carte des servitudes d'utilité publiques** à consulter en annexe du PLU.

### Transport et distribution de gaz

Les canalisations de transport de gaz localisées sur la commune sont les suivantes :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)
ANTENNE D'ORGON (Saint Remy – Orgon)	100	67.7
RHONE 1 (Artère Fos – Tersanne)	600	67.7

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

La canalisation de gaz est associée à une bande de servitude, libre de passage (non constructible et non plantable) de part et d'autre de chaque canalisation :

Canalisations	Direction de la Servitude	Servitude Gauche (m)	Servitude Droite (m)
ANTENNE D'ORGON	de Saint Remy vers Orgon	2	2
RHONE 1	de Fos vers Tersanne	3	7

Dans ces bandes de terrain (zones non aedificandi et non sylvandi) aussi appelées « bandes étroites » ou « bandes de servitudes fortes », les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,60 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle aux ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitude faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRT gaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

Les zones de dangers portent sur les terrains situés à proximité des canalisations jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant :

Nom Canalisation	DN (-)	PMS (bar)	(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)	(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)	(1) Zone de dangers significative Distance (m) (IRE)
ANTENNE D'ORGON	100	67.7	15	20	30
RHONE 1	600	67.7	185	250	310

DN : Diamètre nominal (sans unité) ; PMS : Pression Maximale en Service

(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°06-254

Dans les zones de **dangers très graves** pour la vie humaine (effets létaux significatifs ELS) et **dangers graves** (premiers effets létaux, PEL), les établissements recevant du public (ERP) de



~~plus de 100 personnes, les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base ne peuvent être autorisés, sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel sont proscrits ;~~

~~Dans les zones de **dangers significatifs** (effet irréversibles, IRE), GRTgaz doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.~~

~~**Pour les canalisations de diamètre inférieur ou égal au Diamètre Nominal (DN) 150, comme c'est le cas pour la l'antenne d'Orgon, les distances des effets sont étendues :**~~

- ~~— La distance des ELS est étendue à celle des PEL~~
- ~~— La distance des PEL est étendue à celle des IRE~~

~~La commune est également concernée par une installation annexe de transport de gaz. Cet ouvrage impacte le territoire uniquement pour les zones de dangers suivantes :~~

<b>Nom Installation Annexe</b>	<b>(1) Zone de dangers très graves Distance (m) (ELS)</b>	<b>(1) Zone de dangers graves Distance (m) (PEL)</b>	<b>(1) Zone de dangers significatifs Distance (m) (IRE)</b>
<b>SAINT REMY DE PROVENCE SECT COUP DP</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

**(1) Zones de dangers définies dans la circulaire 2006-55 ou BSEI n°08-254**

~~De plus, en application du Code l'environnement, chapitre V du Titre V et du Livre V, un arrêté préfectoral va prochainement instaurer des SUP d'effets de maîtrise de l'urbanisation associées aux ouvrages de transport de gaz naturel haut pression.~~

### **Transport d'hydrocarbures liquides :**

~~Plusieurs canalisations traversent la commune de Saint-Rémy-de Provence :~~

- ~~— 3 pipelines exploités par la Société du Pipeline Sud-Européen (SPSE) traversent la commune ;~~
- ~~— 1 pipeline appartenant à l'État (défense nationale), exploité par la société TRAPIL traverse la commune.~~
- ~~— 1 pipeline exploité par la Société du Pipeline Méditerranée Rhône (SPMR).~~

### **Pipeline Sud-Européen (SPSE)**

~~Ces canalisations font l'objet d'une servitude (bande de 330 m) instituée par décrets. Les trois zones de dangers pour une fuite, une brèche et une rupture totale ont été définies pour ces 3 canalisations.~~

- ~~— La zone de dangers significatifs avec effets irréversibles (SEI) ;~~
- ~~— La zone de dangers graves avec 1<sup>er</sup> effets létaux (SEL) (probabilité de décès de 1% de la population concernée) ;~~
- ~~— La zone de dangers très graves avec effets létaux significatifs (SELS) (probabilité de décès de 5% de la population concernée).~~



**Pipelines SPSE (tronçon Fos / Karlsruhe)**

distances en mètres	PL1 / 34"			PL2 / 40"			PL3 / 24"		
	SEI	SEL	SELS	SEI	SEL	SELS	SEI	SEL	SELS
Fuite 12 mm	60	50	40	60	50	40	60	50	40
Brèche 70 mm	282	224	178	278	220	177	291	230	184
Rupture totale	990	305	242	1290	362	281	680	221	172

~~L'arrêté et la circulaire du 04/08/2006 fixent les règles suivantes en matière d'implantation de nouvelles constructions :~~

- ~~— Dans la zone de dangers significatifs avec effets irréversibles (SEI/ brèche 70 mm) : consultation de l'exploitant pour tout projet ;~~
- ~~— Dans la zone de dangers graves avec 1<sup>er</sup> effets létaux (SEL/ brèche 70 mm) : proscrire la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1<sup>ère</sup> à la 3<sup>ème</sup> catégorie, et d'installation nucléaire de base (INB) ;~~
- ~~— La zone de dangers très graves avec effets létaux significatifs (SELS/ brèche 70 mm) : proscrire la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes.~~

~~Pour les autres constructions, les préconisations à respecter sont les suivantes :~~

- ~~— Dans la zone SELS / Rupture complète : consultation de l'Exploitant pour tout projet de constructions isolées à usage d'habitation, lotissements, logements collectifs (hors IGH), ERP inférieur à 100 personnes, et installations classées (ICPE) ;~~
- ~~— Par respect des conventions de servitudes et de la sécurité des personnes, des biens et de l'environnement, il est recommandé que les locaux à usage d'habitation soient implantés à 15 mètres minimum du pipeline le plus proche.~~

**Pipeline - TRAPIL**

~~Le territoire communal de Saint-Rémy-de-Provence est traversé par un pipeline exploité par la société TRAPIL qui constitue une servitude d'utilité publique de 12 mètres axée sur la conduite (I1bis), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique.~~

~~Conformément aux dispositions de l'arrêté du 04 août 2006 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques, les zones de dangers et les distances préconisées à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :~~

Zones de danger	Distances préconisées	
	Petite brèche	Grande Brèche
Zone des effets réversibles	46 m	184 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	144 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	113 m

~~Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances notamment pour les projets de construction d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grande hauteur, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles.~~

**Pipeline Méditerranée Rhône**



~~Le réseau transporte des produits pétroliers issus des raffineries et dépôt situés près de l'Étang de Berre et Lyon. Elle constitue une servitude d'utilité publique (I1), mais surtout donne lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. En matière de maîtrise de l'urbanisation, il convient de prendre les mesures suivantes de part et d'autre des canalisations :~~

- ~~— DS (Dangers significatifs) : informer le transporteur des projets le plus en amont possible afin qu'il puisse gérer un éventuel changement de la catégorie d'emplacement de la canalisation en mettant en œuvre les dispositions compensatoires nécessaires le cas échéant.~~
- ~~— DG (Dangers graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur (IGH) et d'établissements recevant du public (ERP) relevant de la 1ère à la 3ème catégorie.~~
- ~~— DTG (Dangers très graves) : proscrire en outre la construction ou l'extension d'immeuble de grande hauteur et d'établissements recevant du public susceptible de recevoir plus de 400 personnes.~~

~~Les distances à prendre en compte de part et d'autre de la canalisation sont les suivantes :~~

~~Implantation en zone rurale :~~

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Après mise en place d'une protection complémentaire
DS= 320m	DS=60m
DG= 310m	DG=50m
DTG=210m	DTG=45m

~~Implantation en zone urbaine :~~

Sans protection considérant le scénario majorant d'une rupture complète	Après mise en place d'une protection complémentaire
DS= 300m	DS=75m
DG= 240m	DG=50m
DTG=210m	DTG=45m

## ARTICLE DG 9 - PRISE EN COMPTE DU RISQUE MINIER ET ANCIENNES CARRIERES

Le territoire communal est concerné par deux études liées à des risques spécifiques, portées à connaissance de la commune : risque minier lié à l'extraction de bauxite et risque lié à l'extraction de matériaux de carrières de pierres.

Au titre de l'article R.11-2 du code de l'urbanisme, les études jointes en annexe du PLU serviront pour édicter des principes de précaution et de prévention au regard des éléments connus.

- Risque minier : Etude GEODERIS - 2020
- Risque lié aux anciennes carrières souterraines de pierres de construction de Glanum : Etude CEREMA - 2017



## ARTICLE DG 10 - ISOLATIONS ACOUSTIQUES LE LONG DES VOIES BRUYANTES

En application de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, et ses décrets d'application, la prise en compte des nuisances sonores pour la construction de bâtiments à proximité des infrastructures de transport terrestres sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence a fait l'objet de prescriptions spéciales imposées par l'arrêté préfectoral du 11 décembre 2000 et de mars 2016 de la préfecture des Bouches du Rhône, qui sera annexé au présent PLU.

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme. Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.



# C/ NORMES DE LA REGLEMENTATION GENERALE APPLICABLE

## ARTICLE DG 10 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des bâtiments avoisinants.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement 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 lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

## ARTICLE DG 11 - OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLIQUES ET AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS D'INTERET GENERAL

Dans les secteurs où les dispositions des titres III à IV du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4.

Les locaux de faible ampleur à usage de collecte des déchets ménagers, en bord de voie et directement accessible à partir d'une voie ouverte à la circulation automobile, sont assimilés à des ouvrages relevant de l'intérêt collectif.

## ARTICLE DG 12 - MODALITÉS D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉ AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS

Le code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

Il s'agit des sous-destinations suivantes :

- ☐ Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
- ☐ Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés
- ☐ Établissements d'enseignement
- ☐ Établissements de santé ou d'action sociale
- ☐ Salles d'art ou de spectacle
- ☐ Equipements sportifs



❑ Autre équipement recevant du public

Les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des Titres 3 et 4 ne s'appliquent pas aux « équipements d'intérêt collectif et services publics ».

## ARTICLE DG 13 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie, publique ou privée ouverte à la circulation, ou d'une emprise publique.

Ils ne s'appliquent donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article "Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété" qui s'appliquent.
- par rapport aux accès des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs ~~nécessaires à l'utilisation des~~ d'énergies renouvelables ;
- aux installations d'abris containers de déchets et d'ordures, lesquels, pour des impératifs d'accessibilité de ramassage, peuvent s'implanter en limite de la voie publique.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées pour "implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques" des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

## ARTICLE DG 14 - CONDITIONS GENERALES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les articles 4 "implantation des constructions par rapport aux limites séparatives" des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de construction non accessibles depuis l'extérieur situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux constructions légères adossées au bâtiment principal (escaliers, rampe d'accès PMR...) ;
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur ;
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.



## ARTICLE DG 15 - PRESCRIPTIONS PARTICULIERES AUX BATIMENTS EXISTANTS

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone concernée, ne sont autorisés sur cet immeuble que les travaux qui ont pour effet de le rendre plus conforme aux dites dispositions ou qui sont sans effet à leur égard.

### Rappel article L 421-9 du Code de l'Urbanisme

Lorsqu'une construction est achevée depuis plus de dix ans, le refus de permis de construire ou la décision d'opposition à déclaration préalable ne peut être fondé sur l'irrégularité de la construction initiale au regard du droit de l'urbanisme.

Les dispositions du premier alinéa ne sont pas applicables :

- 1° Lorsque la construction est de nature, par sa situation, à exposer ses usagers ou des tiers à un risque de mort ou de blessures de nature à entraîner une mutilation ou une infirmité permanente ;
- 2° Lorsqu'une action en démolition a été engagée dans les conditions prévues par l'article L. 480-13 ;
- 3° Lorsque la construction est située dans un parc national créé en application des articles L. 331-1 et suivants du code de l'environnement ou dans un site classé en application des articles L. 341-2 et suivants du même code ;
- 4° Lorsque la construction est située sur le domaine public ;
- 5° Lorsque la construction a été réalisée sans permis de construire ;
- 6° Dans les zones mentionnées au 1° du II de l'article L. 562-1 du code de l'environnement.

## ARTICLE DG 16 - MODALITES D'APPLICATION DES NORMES DE STATIONNEMENT

Les normes de stationnement sont définies à l'article 7 de chaque zone.

Le nombre d'aires de stationnement exigé dépend de la destination des constructions.

Des prescriptions pour la diffusion des véhicules électriques sont prises dans le cadre de la réalisation des places de stationnement automobile et deux roues à l'article PE 2 du titre II.

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

### 1/ Conditions du calcul du nombre de places de stationnement

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher) ou par place, pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 2/ Conditions du stationnement automobile ou motorisé

Les aires de stationnement et de manœuvre sont réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation automobile.

Les aires de stationnement doivent avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Le stationnement automobile dit "commandé" (places de stationnement alignées les unes derrière les autres obligeant la présence simultanée des propriétaires) est autorisé.

La place de stationnement automobile sera dimensionnée selon les normes en vigueur. Une aire de retournement doit être prévue.



### 3/ Conditions de superficie et d'accès du stationnement 2 roues

Une place 2 roues est équivalente à 2 m<sup>2</sup> au minimum (1m x 2m).

L'espace destiné aux 2 roues doit avoir un cheminement aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies.

Il est recommandé que chaque espace destiné aux 2 roues puisse disposer de dispositifs permettant d'attacher les 2 roues avec un système de sécurité.

## ARTICLE DG 17 - MODALITES DE CALCUL DE LA HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1-La hauteur d'une construction est mesurée :

- à l'égout du toit (génoise ou gouttière) depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction lorsqu'il s'agit d'une toiture en pente ;
- à la partie supérieure de l'acrotère depuis le terrain naturel, à l'aplomb de la construction lorsqu'il s'agit d'une toiture terrasse.

2-La hauteur absolue d'une construction est mesurée du point le plus haut du bâtiment depuis le terrain naturel (hauteur au faîtage), à l'aplomb de la construction.

## ~~ARTICLE DG 18 - DISPOSITIONS particulières RELATIVES AUX SERVITUDES DE PROJET (Article L.151-41 5° du Code de l'Urbanisme)~~

~~L'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement; les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.~~

### ~~Modalités d'application de la servitude :~~

~~Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.~~

~~La servitude est levée après réalisation du projet ou la non réalisation (5 ans) tels qu'ils sont définis ci-dessus, et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.~~

~~Les extensions ou aménagements des bâtiments existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU sous réserve :~~

~~\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à 50 m<sup>2</sup>;~~

~~\* que le projet n'excède pas un total de 250 m<sup>2</sup> (existant inclus) de surface de plancher par unité foncière et 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.~~

~~\* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.~~

~~Les annexes (dont piscines) des constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une Surface de Plancher maximale totale de 20 m<sup>2</sup> (toutes annexes comprises) et d'une emprise au sol total de 20 m<sup>2</sup> (hors piscines).~~



**~~LISTE DES SERVITUDES DE PROJET au titre de l'article L.151-41 5° du Code de l'urbanisme~~**

<del>Localisation</del>	<del>Seuil</del>	<del>Superficie</del>
<del>Zone UD secteur dit du Plantier Major</del>	<del>0 m<sup>2</sup></del>	<del>19,07 ha</del>



## D/ LEXIQUE

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

**Accès** : L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou en sortent.

**Acrotère** : Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

**Alignement** : Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.

**Annexe** : construction ou partie de construction dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ...).

Leur hauteur est limitée à 3,5 mètres au faîtage de la construction.

Les annexes sont discontinues aux bâtiments principaux. Ainsi, un garage accolé au bâtiment principal n'est pas une annexe.

**Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre de haute futaie, devant atteindre au moins 10 mètres de hauteur à maturité, dont le tronc mesure à la plantation au moins 1,80m de haut et au moins 25cm de circonférence à 1m du sol.

**Déblai** : Action de déblayer, d'enlever les décombres pour niveler ou abaisser le terrain naturel.

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

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

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

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

Les destinations **et sous-destinations** de constructions sont :

1° Exploitation agricole et forestière : **exploitation agricole, exploitation forestière ;**

2° Habitation : **logement, hébergement ;**

**Logement** : intègre les chambres d'hôtes limitées à 5 chambres et une capacité d'accueil maximale de 15 pers ; les meublés de tourisme/gîtes dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières ;

**Hébergement** : intègre maison de retraite, résidence universitaire, foyers de travailleurs, résidences autonomie ;

3° Commerce et activités de service : **artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques (camping, parc résidentiel de tourisme, résidence de tourisme, village**



résidentiel de tourisme, etc) ;

4° Equipements d'intérêt collectif et services publics : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public ;

5° Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

**Espaces libres** : Les espaces libres et verts doivent être aménagés en espaces de pleine terre plantés et végétalisés.

**Espace refuge** : Une zone refuge est un espace permettant aux occupants du bâtiment de se mettre à l'abri dans l'attente de l'arrivée des secours ou de la fin de l'inondation dans de bonnes conditions de sécurité. Elle doit être située au moins 0,20 m au-dessus de la cote de référence. Elle doit être facilement accessible de l'intérieur (unité fonctionnelle) et présenter une issue de secours aisément accessible de l'extérieur pour permettre l'intervention des services de secours et l'évacuation des personnes. Elle doit présenter des conditions de sécurité satisfaisantes et sa conception doit permettre aux personnes de se manifester auprès des équipes de secours.

Dans les cas d'un bâtiment composé de plusieurs étages (logement collectif, bâtiment mixte composé d'activité en rez-de-chaussée et de logements dans les étages, etc.), les parties communes accessibles depuis l'intérieur du bâtiment et situées au-dessus de la cote PHE + 20 cm peuvent constituer une zone refuge\* pour les logements et les activités situés en rez-de-chaussée.

La surface minimale réglementaire d'une zone refuge diffère selon la nature de la construction :

- à usage d'habitation, cette surface est de 6 m<sup>2</sup> au minimum, augmentée de 1 m<sup>2</sup> par occupant potentiel au-delà des 6 premiers occupants,
- à usage d'activité, ou s'agissant de bâtiments utiles à la gestion de crise, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne.
- à usage d'établissements sensibles, la surface réglementaire est calculée en fonction de la capacité d'accueil des locaux à raison de 1 m<sup>2</sup> par personne.

Un étage ou des combles aménagés peuvent tout à fait faire office de zones refuges, dans la mesure où ils sont aisément accessibles de l'extérieur.

**Extension** : Agrandissement d'une construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

**Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la surface des bâtiments ou des constructions qui repose au sol et qui dépasse de plus de 0.60 mètre par rapport au terrain naturel. Les piscines et bassins de rétention en sont exclus.

**Établissement recevant du public (ERP)** : Les ERP sont définis par l'article R. 123.2 du code de la construction et de l'habitation comme étant tous bâtiments, locaux et enceintes dans lesquels des personnes sont admises soit librement, soit moyennant une rétribution ou une participation quelconque ou dans lesquels sont tenues des réunions ouvertes à tout venant ou sur invitation payante ou non. Sont considérées comme faisant partie du public toutes les personnes admises dans l'établissement à quelque titre que ce soit en plus du personnel.

Il existe plusieurs catégories d'ERP :

- 1ère catégorie : au-dessus de 1500 personnes,
- 2ème catégorie : de 701 à 1500 personnes,



- 3ème catégorie : de 301 à 700 personnes,
- 4ème catégorie : 300 personnes et en-dessous à l'exception des établissements compris dans la 5ème catégorie,
- 5ème catégorie : Établissements faisant l'objet de l'article R. 123.14 du code de la construction et de l'habitation dans lesquels l'effectif public n'atteint pas le chiffre fixé par le règlement de sécurité pour chaque type d'exploitation.

Le présent règlement comprend certaines règles spécifiques aux ERP de grandes catégories (1, 2 et 3) dans la mesure où ils sont susceptibles de drainer un très grand nombre de personnes en zones inondables, ce qui rend très complexes les actions de gestion de crise. Les ERP de catégories 4 et 5 ne sont quant à eux pas visés par des règles particulières. Leur sont appliquées les règles relatives à leur usage (activité, hébergement, établissement sensible, établissement stratégique, etc). A titre d'exemple, un local commercial ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'activités », alors qu'un hôtel ERP de catégorie 4 se voit appliquer les règles concernant les « locaux d'hébergement ».

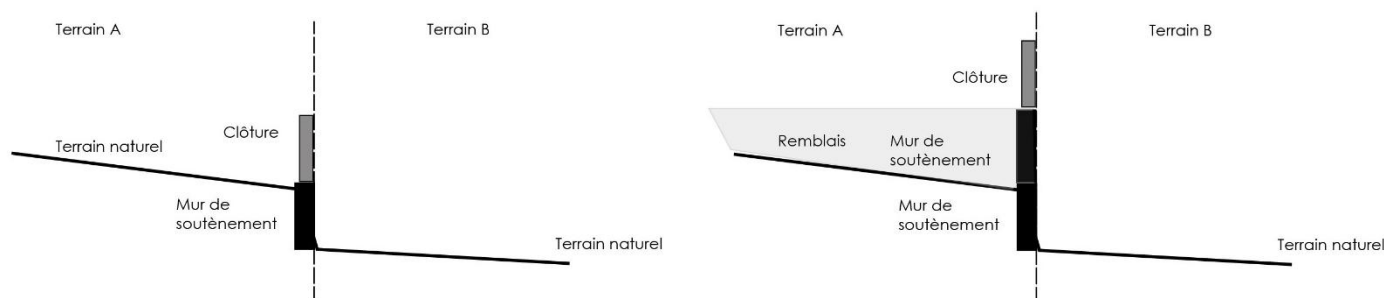
**Établissement sensible** : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...), dits publics « sensibles » dans le sens où les dispositifs de gestion de crise à mettre en œuvre pour évacuer leurs occupants en cas de crue sont particulièrement complexes.

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

**Loggia** : Une loggia est une plate-forme abritée en retrait par rapport au nu de la façade.

**Mur de soutènement** : Les murs de soutènement sont inclus dans la hauteur frontale de la construction lorsqu'ils sont en continuité avec celle-ci.

Les ouvrages maçonnés en bordure des voies servant au maintien des sols du terrain, faisant office de clôture, sont considérés comme des murs de soutènement. Sous réserve qu'ils soient rendus nécessaires pour la sécurité des biens et des personnes, leur hauteur peut déroger aux règles de l'article 4 des titres III et IV. Les murs de soutènement ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur des clôtures.



**Remblais** : Masse de matière rapportée pour élever un terrain, combler un creux.

**Ripisylve** : La ripisylve est la végétation bordant les milieux aquatiques. Elle peut former un liseré étroit ou un corridor très large.

**Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

**Voie ou emprise publique** : La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés,



les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Correspond à tous types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins ...).

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public, tels que les voies ferrées, et tramways, les cours d'eau domaniaux, les canaux, les jardins et parcs publics, les places publiques...

### Vulnérabilité selon la destination

Quatre catégories de destination sont définies ci-dessous avec des niveaux de vulnérabilité décroissants :

- A. Établissements sensibles et établissements stratégiques.
- B. Locaux d'hébergement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : logement, hébergement, hébergement hôtelier et touristique, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au A/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux d'hébergement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouvel hébergement.
- C. Locaux d'activités : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, industrie, bureau, centre de congrès et d'exposition hors hébergement.
- D. Locaux de stockage : entrepôt, exploitation agricole ou forestière hors hébergement. Tout bâtiment rentre donc dans l'une de ces quatre catégories. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc.) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

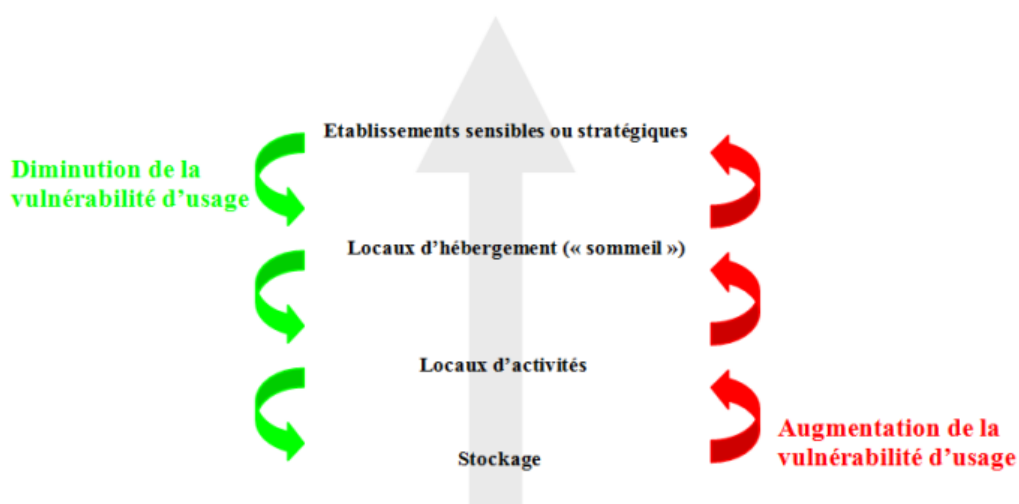


Figure 1 : Représentation de l'échelle de vulnérabilité selon la destination des enjeux

Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (B), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.



## **TITRE 2 :**

# **VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**



## ARTICLE PE 1 PROMOTION DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

La création et l'utilisation des capteurs solaires, y compris sur les toitures, est autorisée sous réserve que :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage. Pour les constructions neuves, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.

### **Dispositions supplémentaires pour l'engagement de la transition énergétique**

Tous les bâtiments neufs chercheront à développer des principes concourant au déploiement des énergies renouvelables.

### **Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 500 m<sup>2</sup> de Superficie de Plancher**

- se développe à partir de principes de construction qui prennent en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle chauffage et rafraîchissement par des dispositifs sobres en consommation énergétique ;
- justifie de la prise en compte de l'accès optimisé au soleil et de la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire etc...).

***Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale ».***



## ARTICLE PE2 – FACILITATION DE L'USAGE DES VEHICULES A FAIBLE EMISSION DE GAZ A EFFET DE SERRE PAR LA DIFFUSION DES PLACES DE STATIONNEMENT APTES AU RECHARGEMENT ELECTRIQUE

Dans les objectifs de la loi 2010-790, des places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créés seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les nouvelles occupations et utilisations du sol supérieures à 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher mettent en œuvre au moins 2 places de stationnement par opération sous forme de stationnement apte au rechargement électrique.

## ARTICLE PE3 – PROTECTION DU PATRIMOINE VEGETAL ET PAYSAGER

L'article L151-23-du Code de l'Urbanisme permet au règlement « *d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres 3 à 4 du règlement, les éléments de patrimoine végétal et paysager sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant des adaptations nécessaires ou prévues (remplacement, aménagement ponctuel avec compensation). Les prescriptions générales sont les suivantes :

Le « réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles »

*Il est reporté sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.*

Le réseau hydrographique et hydraulique identifié (goudres, canaux, ...) devra être préservé et sa gestion pérennisée. Dans le cas d'une modernisation, les travaux se feront dans le respect de la forme des ouvrages, des matériaux traditionnels, du traitement qualitatif des abords et du maintien des ripisylves. Sur les tronçons dépourvus de ripisylves, une amélioration des continuités écologiques sera recherchée.

Les haies à pérenniser pour motifs d'ordre écologique

*Elles sont reportées sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.*

Les haies recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel.

Les coupes et abattages ne sont autorisés que dans les cas suivants :



- L'entretien et la gestion de la végétation ;
- La gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- La fonctionnalité agricole.

S'il est explicitement démontré, au travers d'une déclaration préalable, qu'il n'existe pas d'autre solution que l'arrachage de haies, une haie devra être plantée, en tant que mesure compensatoire, dans les mêmes proportions que celle détruite (linéaire supérieur ou équivalent), garantissant leur rôle structurant dans la trame verte. Dans ce cas, la plantation d'une haie multispécifique sera privilégiée.

## ARTICLE PE4 – PROTECTION DU PATRIMOINE BATI

L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet au règlement « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »

A ce titre, au-delà des dispositions générales du titre 1 et des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s) contenues dans les titres III à IV du règlement, certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

### Les « Bâtiments d'intérêt architectural »

*Ces ensembles bâtis ou bâtiments, identifiés en raison de leur caractère patrimonial, sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un périmètre de couleur ou d'un pictogramme ponctuel. Chacun est associé à un numéro.*

Les Bâtiments à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) respecter les caractéristiques structurelles et volumétriques du bâtiment.
- b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment suivantes : forme des toitures, baies en façade, menuiseries extérieures.
- c) respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables tels que les modénatures.
- d) mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible.
- e) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

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.



Numéro (référence sur le plan de zonage)	Patrimoine concerné	Référence aux fiches de l'OAP Patrimoine
2	Les Arènes Barnier	60
17	Façade du café Courbier et enseigne	111
18	Façade de l'ancienne caisse d'Epargne	114
20	Façade du crédit Lyonnais	117
47	Le domaine de Saint-Bernard	86
48	La minoterie Saint-Jean et ses Tours	92
49	Les hôtels particuliers	46
50	Les Abattoirs	61
51	Le Premier Moulin à huile de St-Rémy	48
52	Le Mas de la Pyramide	14
53	Le Chateau des Alpilles	7
54	La villa Louise	52
55	La villa Clémence	54
56	La maison du docteur Martin	51
57	La maison des sorciers et l'atelier Tourame	83
58	La chapelle St-Roch	22
59	La bastide de l'Argelier et son parc	56
60	L'hôtel des Antiques	55
61	Maison rue Jaume Roux inscriptions en façade	93
62	Maison rue du 8 mai 1945	101
63	Maison boulevard Mirabeau Verrière	107
64	Bâtiment de l'ancien café Moscou	108
65	Maison angle boulevard V. Hugo et avenue Pasteur	112
66	Maison et enseigne boulevard V. Hugo	113
67	Bâtiment de la pharmacie de la Croix Verte	116
68	Maison boulevard Marceau	119
69	Maison avenue F. Mistral	120
70	Ancienne gendarmerie boulevard Gambetta	121
71	Maison avenue F. Mistral	123
72	Maison dans une cour avenue F. Mistral	124
73	Ancienne gare du chemin de fer des Bouches-du-Rhône	125
74	Deux petits pavillons de la coopérative agricole	126
75	Maison route d'Avignon	127
76	Cabanon place Mireille	136
77	Maison avenue Durand Maillane	137
78	Cabanon avenue Van Gogh	138
79	Ancien hôpital	142
80	Mas de Cloud	149
81	Anciens commerces du quartier du Grès	153
88	Bastide Chalamon	



Les « éléments bâtis particuliers »

*Ces éléments bâtis singuliers, correspondant à du patrimoine vernaculaire et identifiés en raison de leur caractère patrimonial, sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Chacun est associé à un numéro.*

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout élément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

Numéro	Patrimoine concerné	Référence aux fiches de l'OAP Patrimoine
1	Le canal des Alpines	30
3	Statue rue Lafayette	94
4	Statue angle rue Lafayette et rue de la Commune	95
5	Demi-tour angle rue de la résistance et rue D. Millau	96
6	Statue rue Carnot	97
7	Demi-tour rue Carnot	98
8	Statue angle rue Carnot et rue du château	99
9	Statue rue Lafayette	100
10	Sculpture sur maison rue Carnot	102
11	Arc en pierre rue Nostradamus	103
12	Statue de Saint-Bonnet rue Petit Puits	104
13	Statue rue Nostradamus	105
14	Passage et portail boulevard Mirabeau	106
15	Tour dans la cour Mirabeau	109
16	Portail pour calèches rue M. Jouveau	110
19	Fontaine de l'école de la République	115
21	Niche vide dans façade maison boulevard Marceau	118
22	Ancien passage boulevard Gambetta qui débouchait rue du Parage	122
23	Statue avenue A. Schweitzer	128
24	Portail et passage chemin Saint-Bernard	129
25	Oratoire chemin Saint-Joseph	130
26	Fontaine et bassin angle avenue de la Libération et chemin Saint-Joseph	131
27	Croix angle avenue Jean Baltus et chemin Canto Cogalo	133
28	Chute du canal des Alpines	134
29	La croix des Vertus	135
30	Croix chemin de la Verdière	139
31	Croix chemin de la Combette	140
32	Croix chemin du Mas de Vérans	144
33	Oratoire chemin Saint-Pierre	147
34	Fontaine du Mas Neuf	150
35	Bassin en pierre	148
36	Croix chemin des Carrières	151
37	Borne d'Octroi	152
38	Statue dans une niche angle chemin de Fontanille	154
39	Arc en pierre des Cèdres	155
40	Statue de Saint Jean, niche dans la façade d'un magasin	156



41	Croix avenue Schweitzer	157
42	Oratoire avenue Jean Moulin	158
43	Statue de Gounod place Mireille	159
44	Statue de Roumanille route du Rougadou	160
45	Croix square Roumanille	161
46	Croix avenue Van Gogh	162
82	Monument aux morts de la guerre d'Indochine	
83	Monument aux morts de la guerre 1914-1918	
84	Mémorial J. Pélissier	
85	Mémorial J. Favier	
86	Mémorial de la Résistance	
87	Monument aux morts de la guerre de 1970-1971	

Le « patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles »

*Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme d'un linéaire de couleur.*

Le patrimoine routier identifié (alignements de pierres en bord de route) sera conservé et entretenu avec les matériaux d'origine. Les aménagements nécessaires à la sécurité des usagers seront réalisés dans le souci de qualité et d'intégration aux paysages en respectant ou renforçant les structures paysagères.



## ARTICLE PE5 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La commune est concernée par la présence de plusieurs zones de présomption de prescriptions archéologiques.

Sur l'emprise des zones concernées, l'ensemble des dossiers de demandes de permis de construire, de démolir et d'autorisations d'installations et travaux divers doivent être transmis au préfet de région.

Dans la zone n°1 et n°3, la protection des vestiges rend nécessaire la transmission de ces dossiers lorsqu'ils sont relatifs à des travaux visés à l'article R442- 3-1 du code de l'urbanisme affectant une superficie au sol supérieure à 2 000 m².

L'annexe 6.3.i précise les secteurs concernés ainsi que les dispositions de l'arrêté préfectoral n°13100-2003.



# **TITRE 3 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER**



# Chapitre 1

## DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER



## **ARTICLE DP-U et AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.
- 3- Les créations de terrains de camping et de caravanning l'exception des zones UT ;
- 4- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs à l'exception des zones UT ;
- 5- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- 6 –Les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- 7- Les dépôts de toute nature, notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- 9 –les installations classées autres que celles liées à la vie quotidienne (commerces, artisanat de service...) à l'exception de la zone UE.

## **ARTICLE DP-U et AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

**Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologiques ou aux nuisances**

Dans les secteurs soumis à des risques et nuisances délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques (articles DG 3 à DG 12 des Dispositions Générales).

**Conditions de réalisation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

**Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 3 du Titre 2.

**Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti**



Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées à l'article PE 4 du Titre 2.

## **ARTICLE DP-U et AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU*

## **ARTICLE DP-U et AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

### **A- Emprise au sol des constructions**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU*

### **B- Hauteur des constructions**

Les règles de définition de la hauteur d'une construction sont établies dans le lexique du Règlement situé dans les Dispositions Générales (titre 1).

Les hauteurs fixées aux articles 4 peuvent être dépassées pour les reconstructions, restaurations et aménagements de bâtiments existants et ayant une hauteur supérieure aux hauteurs absolues définies dans chaque zone, sans augmenter celle-ci.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certains éléments tels que cheminées, locaux d'ascenseurs, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (ex : capteurs d'énergie solaire) et éléments de décor architecturaux. Toutefois, ces éléments ne pourront pas excéder deux mètres au-dessus des hauteurs autorisées.

#### *Hauteur des clôtures*

Les clôtures ne pourront excéder 1,8 mètres de hauteur totale.

Les murs de soutènement ne rentrent pas dans le calcul de la hauteur des clôtures.

#### *Les murs de soutènement*

Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres, exception faite des ouvrages rendus nécessaires par la sécurité publique.

### **C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU*

Des implantations différentes peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents, à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

### **D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU*

Des implantations différentes à celles énoncées dans les zones peuvent être admises en cas d'extension d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

### **E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

*Cf. règlement spécifique à chaque zone U et AU*



## ARTICLE DP-U et AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### 5.1 Dispositions générales

Tous travaux réalisés sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées aux articles PE 3 et PE 4 du titre 2 du présent règlement.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

Leur implantation est choisie de telle sorte que les mouvements de sol sont réduits au strict minimum en privilégiant une assise au plus près du terrain naturel, sans terrassements inutiles.

***Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».***

### 5.2 Eléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- les climatiseurs doivent être disposés de manière à être le moins visible possible des voies publiques.
- le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être intégré à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- les paraboles doivent être disposées de manière à être le moins visible possible des voies publiques.

### 5.3 Les toitures (à l'exception de la zone UE)

**Les couvertures s'inspirant des modèles traditionnels** seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement). **Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.**

**Les constructions exprimant une architecture contemporaine** pourront laisser apparaître des terrasses en toiture et intégrer des dispositifs spécifiques de production d'énergies renouvelables ou d'économies d'énergie.

Les tropéziennes sont tolérées.

Les toitures terrasses **sont** autorisées lorsque la construction exprime une architecture contemporaine.

Les débords de toiture sont choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.



D'autres dispositifs de couronnement ou de débords de toitures adaptés à l'architecture d'aujourd'hui seront admis.

**En construction neuve**, dans certains cas et parfois en réhabilitation, des toitures terrasses pourront être admises si l'architecture et le caractère des lieux avoisinants le permettent.

#### 5.4 Les clôtures

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau et dans la zone inondable, les clôtures sont constituées d'éléments ajourés et/ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives. **Les murs pleins peuvent être autorisés si leur conception assure une transparence hydraulique. sont proscrits.**

En bordure des voies publiques ou privées, les clôtures seront constituées soit :

- d'un mur bahut de 0,80 m maximum surmonté d'une grille ou d'un grillage et ne pourront excéder 1,80 mètres de hauteur totale ;
- d'un mur plein d'une hauteur maximale de 1.80 m.

**Une hauteur de clôture supérieure à 1.80 m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.**

Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics) :

La clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.

L'enduit des murs est obligatoire, il sera gratté ou frotté des deux côtés en harmonie avec la façade de la construction.

#### Les portails

Sauf contrainte technique validée par le gestionnaire de voirie, les portails d'accès doivent être reculés d'au moins 5 mètres à compter de l'alignement et des pans coupés seront créés pour dégager la visibilité (entrée charretière d'une dimension de 5mx4m).

Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées. Leur intégration architecturale au portail est admise.

#### 5.5 Les piscines

**La couleur des piscines devra s'harmoniser avec la palette chromatique des paysages des Alpilles. La couleur bleue est proscrite.**

#### 5.6 Réseaux aériens

En création ou en reprise de réseaux, les réseaux seront enterrés. Pour les constructions édifiées en continu à l'alignement du domaine public, les réseaux aériens, à défaut de pouvoir être enterrés, seront courants contre les façades dans le respect de leur architecture, en suivant les bandeaux, moulures, corniches, génoises... Dans le cas de traversée de voirie entre immeubles, les réseaux aériens devront être enterrés.

Les équipements et réseaux sensibles à l'eau, notamment les coffrets d'alimentation en électricité, devront être placés au minimum à 0.20 m au-dessus de la cote de référence. Ils devront être intégrés au bâti, tout débord sur le domaine public sera interdit.

#### 5.7 Boîtiers de branchement et de comptage

Ils doivent être implantés au-dessus de la cote de référence, à l'alignement de l'espace public (ou collectif) et être intégrés à l'architecture des constructions ou des clôtures. Les boîtiers en saillie sont interdits.



## ARTICLE DP-U et AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les coupes et abattages et les aménagements réalisés dans les éléments du patrimoine paysager repérés au plan de zonage (individus végétaux et secteurs d'intérêt paysager), font l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 55 du présent règlement.

L'inventaire de la trame verte et bleue figurant aux documents graphiques est soumis aux prescriptions de l'article PE 5 du titre 2 - Performance environnementale.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées dans le lexique du règlement d'urbanisme.

***Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».***

### 6.1. Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les essences végétales naturelles et dites de jardin sec seront privilégiées.

- l'aménagement des surfaces imperméabilisées, aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux et la réalisation de réservoirs de stockage des eaux pluviales.

### 6.2. Mesures prises pour le verdissement

Les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige par tranche de 300 m<sup>2</sup> du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité...).

## ARTICLE DP-U et AU 7 : Stationnement

Les normes de stationnement sont édictées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

Le règlement comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées au titre II article PE2 du présent règlement d'urbanisme.

## ARTICLE DP U et AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

**8.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### 8.1.1. Conditions de desserte :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par une voie publique ou privée répondant à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée.

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.



Voies en impasse existantes : les voies en impasse existantes doivent pouvoir être aménagées afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent ~~sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large d'emprise totale~~ (y compris cheminements doux). Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés et de clôtures à claire-voie.

**8.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie ou d'en sortir.

#### 8.2.1. Conditions d'accès :

L'autorisation d'urbanisme est refusée si le terrain d'assiette du projet n'est pas desservi par un accès sécurisé, conforme à l'importance ou la destination de(s) la construction envisagée. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

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

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Un seul accès sera autorisé par terrain non inclus dans une opération d'aménagement.

## ARTICLE DP U et AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

### 9.1 - Eau

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.



## 9.2 - Assainissement

### 9.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou extension de construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### 9.2.2. Eaux pluviales

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagements **sur l'unité foncière**, permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux. ~~Les modalités d'application relatives à la rétention des eaux pluviales sont précisées à l'article DG 6 du titre 4~~

### DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES A LA GESTION DES EAUX DE PISCINE

Le rejet des eaux de piscines (en particulier les vidanges de bassin) est interdit dans le réseau public d'assainissement eaux usées conformément au décret n° 94 469 du 3 juin 1994, relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (article 22). Il y a obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté.

## 9.3 - Réseaux divers

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante et installé en souterrain.

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

## 9.4 – Numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).



# Chapitre 2

## DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER



# ZONE UA

**Caractère de la zone :** *centre ancien*

## ARTICLE UA 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros

## ARTICLE UA 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ARTICLE UA 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-15, toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

## ARTICLE UA 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

Non réglementée

### *B- Hauteur des constructions*

La hauteur des constructions devra respecter la hauteur moyenne des constructions voisines en évitant les ruptures d'échelle, et ne pourra dépasser les hauteurs suivantes :

- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'à l'égout du toit ne pourra excéder 9 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

- La hauteur en tout point du bâtiment mesuré à partir du sol existant jusqu'au faîtage ne pourra excéder 11 mètres.

Cette hauteur pourra être dépassée jusqu'à la hauteur des immeubles situés du même côté de la voie.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**A défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.



Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

1. Les constructions doivent s'implanter en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
2. Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance comptée horizontalement, de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative, ne peut pas être inférieure à 3 mètres.
3. Une implantation différente peut être autorisée lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement :
  - Amélioration ou conservation du parti architectural et urbanistique de la rue ou de l'îlot ;
  - Conservation de vestiges ou sites archéologiques ;
  - Sauvegarde des éléments de paysage identifiés en application des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé

## **ARTICLE UA 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

2-Les caractéristiques architecturales du bâti ancien devront être préservées :

- Lors du ravalement d'une construction ancienne il convient de réparer plutôt que de remplacer et de conserver les éléments typiques les décors et les principes d'architecture d'origine ainsi que les techniques de construction encore utilisées.
- Pour une construction neuve il convient de rechercher une intégration optimale dans l'environnement notamment en termes de couleur, de gabarit, de rythme et de proportion (le recours aux matériaux traditionnels est possible parfois souhaitable).

Toute polychromie agressive est interdite.

3 - Les locaux à usage commercial doivent présenter des devantures en regard de l'espace public, en harmonie avec le caractère du Centre historique.

4- Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus possible aux constructions et en tout état de cause assurer une bonne intégration dans l'environnement bâti.

5. Murs visibles :

Les bardages à caractère industriel et les parements réfléchissants sont interdits.

Les rez-de-chaussée des immeubles ne doivent pas présenter de façade aveugle sur rue. Ils doivent se situer au même niveau que la voirie lorsqu'ils abritent des activités commerciales, des bureaux ou des services, dans le respect du règlement inondation.

6. Percements

Les pleins prédominent sur les vides.



**En réhabilitation**, une attention particulière sera apportée à la composition ou l'ordonnancement initial de la façade ainsi qu'à la proportion des ouvertures.

**En construction neuve**, les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. D'autres types d'ouvertures pourront être proposés mais leur disposition, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant.

## 7. Façades

La partie du bâtiment situé entre le sol et la toiture devra être traitée comme un seul ensemble :

- respecter la composition d'origine de la façade (alignements verticaux et horizontaux, rythmes, proportion des ouvertures).
- préserver les détails architecturaux (encadrement, bandeaux, décors de faux joints, éléments sculptés ou moulurés...).

Les fenêtres courantes modifiées devront être assez étroites pour que soient affirmés la prédominance des pleins sur les vides.

La mise en place d'une isolation par l'extérieur n'est pas autorisée sur les murs extérieurs existants suivants :

- En pierre de taille ;
- Comportant des éléments de décor ;
- Comportant des parties en saillie (bandeaux, encadrements, appuis de fenêtres en pierre...) ;
- Appartenant à un front de rue à maisons mitoyennes jointives.

Les murs maçonnés qui ne sont pas en pierre de taille jointive recevront un enduit lissé ou taloché fin. L'enduit peut être recouvert d'un badigeon.

Les éléments en pierre de taille seront laissés à l'état brut, sauf en cas de réparation ponctuelle où une patine d'harmonisation est autorisée.

Les couleurs des murs rappelleront celles des sables locaux. Elles seront claires, du blanc cassé aux ocres. Le blanc est exclu.

En rez-de-chaussée, l'éventuel espace commercial ou de service s'intégrera dans la composition générale de la façade. Il conservera les matériaux et coloris des étages. Ses éléments d'accompagnement (enseignes par exemple) n'iront pas au-delà des appuis de fenêtre du premier étage et n'engloberont pas la porte d'accès aux étages.

Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le choix des matériaux devra se faire dans le respect des dispositions définies à l'article DG5 du présent règlement).

## 8. Menuiseries

Le principe est de conserver les menuiseries anciennes et si ce n'est le cas, de les prendre pour modèle de menuiseries neuves, qui sont à réaliser dans le même matériau.

Les profils des menuiseries reprendront ceux des menuiseries d'origine tant dans leur dessin et leur épaisseur que dans leur positionnement par rapport à la maçonnerie.

Dans les plus cas les plus courants, la fenêtre compte deux vantaux, chacun muni de trois à quatre carreaux selon sa hauteur. Les « croisillons » placés dans le vide du double-vitrage ne sont pas autorisés.



Les fenêtres seront munies de persiennes ou de volets sans écharpe.

Les garde-corps et les défenses de fenêtres seront de facture très simple, type barreaudage droit à éléments verticaux.

La finition des portes sera de même teinte colorée que les volets, voire cirée quand la porte est très ouvragée.

Les teintes des fenêtres seront dans nuances de gris.

## 9. Toitures

La pente du toit sera sensiblement la même que celle des toits voisins et dans le même sens. Les ouvertures dans la toiture seront d'emprise très restreinte. La couverture sera en tuile de type ronde ou canal. Le traitement originel de débord de toiture sera conservé, à savoir génoise et plus rarement corniche, voligeage sur chevron ou autre.

La teinte du toit sera similaire à celle de la masse de toitures environnantes. Les équipements techniques en toiture seront à éviter ou seront à minima de faible emprise et situés dans la partie la moins visible.

## 10. Eléments techniques

Les installations techniques seront les plus discrètes, c'est-à-dire les moins visibles depuis l'espace public.

Les appareils de climatisation et les pompes à chaleur seront soit positionnés en dehors des façades visibles depuis l'espace public soit encastrés avec un habillage à claire-voie sur leur face visible. Ils ne doivent en aucun cas être apposés sur le nu extérieur de la façade.

Les compteurs seront encastrés dans un mur de façade ou de clôture avec un volet d'une couleur proche de celle du mur.

Si leur fonction ne leur permet pas d'être à l'intérieur du bâtiment, les petits boîtiers seront positionnés judicieusement et, si possible peints dans la teinte de la façade.

## 11. Clôtures :

Afin de conserver la continuité architecturale de la rue, la clôture sur la rue sera constituée d'un mur en maçonnerie pleine enduite ou ajourée du même type que le reste de la construction, d'une hauteur suffisante pour assurer cette continuité et préserver l'intimité, (hauteur max : 1,80 mètre).

A l'intérieur des îlots, les clôtures végétales pourront être doublées de grillage.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Il peut être dérogé aux règles présentées ci-avant dans les cas suivants :

- Pour une construction ancienne, dans le cas d'une restauration de l'architecture d'origine et sur dossier justificatif de cet état d'origine.
- Pour une construction neuve performante en matière de développement durable si celle-ci présente une qualité suffisante d'intégration paysagère et qu'elle ne comporte ni éolienne, ni de terrasses végétales en toiture d'étage.



## ARTICLE UA 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

- les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

## ARTICLE UA 7 : Stationnement

Non règlementé sauf pour les hébergements à vocation touristiques.

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres

## ARTICLE UA 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ARTICLE UA 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



## ZONE UB

**Caractère de la zone :** Quartiers relatifs aux faubourgs qui correspondent essentiellement au développement de l'urbanisation du XIX<sup>e</sup> et première moitié XX<sup>e</sup>.

### ARTICLE UB 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

- Les constructions à usage d'industrie, d'entrepôt et de commerce de gros

### ARTICLE UB 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### ARTICLE UB 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-15, toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

### ARTICLE UB 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol des constructions est fixée à 60% maximum.

#### *B- Hauteur des constructions*

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

#### La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.

#### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**A défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ou s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites des voies et emprises publiques

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale.

Un retrait pourra être imposé en cas de nécessité due à des motifs de sécurité.



*D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les **constructions** ~~bâtiments~~ doivent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres.

*E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## **ARTICLE UB 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

### 2-Façades

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

La polychromie des constructions devra s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site environnant ou être en harmonie totale avec elle. Eviter les couleurs vives. Les couleurs pastel et en harmonie avec les différents éléments de la façade sont privilégiées.

Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le choix des matériaux devra se faire dans le respect des dispositions définies à l'article DG5 du présent règlement).

### 3 - Aspects des clôtures et des portails

Les clôtures et portails sont décrits à l'article DP U et AU 5.

## **ARTICLE UB 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- dans les secteurs UB, un minimum de 30 % de l'unité foncière doit être traité en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.



## ARTICLE UB 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent :

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .  Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	



## 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

## ARTICLE UB 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## ARTICLE UB 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



## ZONE UC

**Caractère de la zone** : secteur privilégié de renouvellement urbain.

### ARTICLE UC 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- 1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations autres que celles visées à l'article UC2 ;
- 2 - les constructions à destination d'industrie ;
- 3- les constructions à destination d'entrepôt.

### ARTICLE UC 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m<sup>2</sup>.

### ARTICLE UC 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Au titre de l'article L151-15, toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

### ARTICLE UC 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise des constructions est limitée à 50%.

#### *B- Hauteur des constructions*

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

#### La hauteur des constructions

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.

#### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies départementales et à 3 mètres des autres limites des voies et emprises publiques.



### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- Si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- Si la construction s'adosse à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## **ARTICLE UC 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

## **ARTICLE UC 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

## **ARTICLE UC 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### **7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles**

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>



2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

## 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Établissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	



**ARTICLE UC 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

**ARTICLE UC 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# ZONE UD

**Caractère de la zone** : zone à dominante résidentielle (principalement de l'habitat individuel) comprenant les secteurs UDa, UDa1 et UDb.

## ARTICLE UD 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- 1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations autres que celles visées à l'article UD2 ;
- 2 - les constructions à destination d'industrie ;
- 3- les constructions à destination d'entrepôt.

## ARTICLE UD 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations, hormis les cinémas, à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m².

La surface de plancher n'est pas réglementée pour les constructions à destination de cinémas.

## ARTICLE UD 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

**Dans les secteurs UDa et UDb :**

Au titre de l'article L151-15, toutes les opérations supérieures à quatre logements, un minimum de 25% de la surface de plancher sera réservée à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés.

**Dans le secteur UDa1 :**

Au titre de l'article L151-15, toute opération de logements devra comporter 100% de logements dédiés à l'accession à coûts maîtrisés, dans le respect des objectifs de mixité sociale concernant la zone à dominante résidentielle UD.

## ARTICLE UD 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise des constructions est limitée à :

- 35% en secteur UDb ;
- 40% en secteur UDa et UDa1, hormis pour les cinémas ;
- 50% en secteur UDa pour les constructions à destination de cinémas.



### *B- Hauteur des constructions*

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

#### **La hauteur des constructions**

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum, hormis pour les constructions à destination de cinémas.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum, hormis pour les constructions à destination de cinémas.
- La hauteur des constructions à destination de cinémas est fixée à 9 mètres maximum à l'égout du toit et 11 mètres maximum au faîtage.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

#### **Dans les secteurs UDa et UDb :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale reportée aux documents graphiques pour les voies départementales et à 3 mètres des autres limites des voies et emprises publiques.

#### **Dans le secteur UDa1 :**

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 5 mètres des limites des voies et emprises publiques.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- Si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres **dans la bande de 0 à 3 mètres** ;
- Si la construction s'**appuie** à une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## **ARTICLE UD 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.



## ARTICLE UD 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 30 % de l'unité foncière en secteur UDa **et UDa1**, et 40% en secteur UDb doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

## ARTICLE UD 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics et cinémas	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	



## 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

### ARTICLE UD 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### ARTICLE UD 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# ZONE UE

**Caractère de la zone :** zone urbaine à dominante économique, *comprenant :*

- Le secteur UEa pour la ZAE de la Gare : dédiée à l'accueil d'activités principalement commerciales, artisanales et tertiaires.
- Le secteur UEb pour la ZAE de la Massane : dédiée à l'accueil d'activités principalement artisanales, ainsi qu'industrielles et tertiaires, les surfaces commerciales n'étant que les points de vente de l'activité principale liées à la production (artisanale ou industrielle).

## ARTICLE UE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à destination d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;

En zone UEb :

- Les équipements sportifs ;
- Les constructions à destination de commerce et activités de service autres que celles visées à l'article UE2.

## ARTICLE UE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Sont autorisées sous conditions :

~~2.1 Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :~~

- ~~- que la surface de plancher n'excède pas 60m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;~~
- ~~- que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité » ;~~
- ~~- dans la limite d'un logement par unité foncière.~~

2.1 L'extension des constructions existantes à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) à usage d'habitation et leurs annexes (hors piscine) ~~(à l'exception des logements destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage)~~, à condition que l'extension soit limitée à 30% maximum de la surface de plancher initiale sans excéder 100 m<sup>2</sup>, et que l'emprise au sol totale de l'habitation et des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m<sup>2</sup>.

2.2 En zone UEb : les constructions à destination de commerce et activités de service à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>, hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de



production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m<sup>2</sup> maximum et 20% de la surface de production.

### ARTICLE UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

### ARTICLE UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 70% en zone UEa, et 60% en zone UEb.

#### *B- Hauteur des constructions*

##### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions en secteur UEa est fixée à 9 mètres **maximum** à l'égout du toit **et 11 mètres maximum au faîtage**.

La hauteur des constructions en secteur UEb est fixée à 12 mètres **maximum** à l'égout du toit **et 14 mètres maximum au faîtage**.

#### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobile.

#### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**En zone UEa**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

**En zone UEb**, les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

#### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

### ARTICLE UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

#### 2-Façades

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



Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le choix des matériaux devra se faire dans le respect des dispositions définies à l'article DG5 du présent règlement).

## ARTICLE UE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

## ARTICLE UE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
3. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	



## 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
2. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

### ARTICLE UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### ARTICLE UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# ZONE UT

**Caractère de la zone :** zone à vocation d'économie touristique

## **ARTICLE UT 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- 1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations autres que celles visées à l'article UT2;
- 2 - les constructions à destination d'industrie ;
- 3- les constructions à destination d'entrepôt ;
- 4- les constructions à usage agricole ;
- 5- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UT2.

## **ARTICLE UT 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 100m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition qu'elles soient justifiées par le fonctionnement de la zone et que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 300 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE UT 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

N'est pas réglementé.

## **ARTICLE UT 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

### *A- Emprise au sol des constructions*

Non réglementé

### *B- Hauteur des constructions*

#### **La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres et 9 mètres au faîtage.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies départementales et à 3 mètres des limites d'emprise des autres routes ouvertes à la circulation automobile.



### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives par rapport à la limite de la zone UT d'au moins 3 mètres.

Non réglementé à l'intérieur de la zone UT.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## **ARTICLE UT 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

#### 2-Façades

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

Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le choix des matériaux devra se faire dans le respect des dispositions définies à l'article DG5 du présent règlement).

## **ARTICLE UT 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

## **ARTICLE UT 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU.

## **ARTICLE UT 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **ARTICLE UT 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# ZONE 1AUh

**Caractère de la zone** : zone d'urbanisation future à dominante résidentielle devant faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone comprend plusieurs secteurs :

- 1AUha : les Cèdres
- 1AUhb : Vallat Neuf
- 1AUhc : Ussol
- 1AUhd : Le Sarret
- 1AUhe : La Roche

Ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

## ARTICLE 1AUh 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- 1- les constructions à destination de commerce et activités de services et leurs sous-destinations autres que celles visées à l'article 1AUh2 ;
- 2 - les constructions à destination d'industrie ;
- 3- les constructions à destination d'entrepôt ;

## ARTICLE 1AUh 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

Les constructions à destination de commerce et d'activités de services et leurs sous-destinations à condition que la surface de plancher des constructions soient inférieures à 250 m².

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble par secteur (spécifié pour chaque secteur au sein du document des Orientations d'Aménagement et de Programmation), mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation ~~le cas échéant, et prenant en charge~~ intégrant notamment la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Dans les secteurs soumis à un risque inondation délimité sur le plan des risques 2/2, l'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation des aménagements hydrauliques permettant de modifier l'aléa et la justification de la modification de l'aléa.



## ARTICLE 1AUh 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

### Secteur de mixité sociale au titre de l'article L151-15

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à -urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après.

Tableau des secteurs de Mixité Sociale :

Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social
Zone 1 AUha dit Les Cèdres I	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 38 logements locatifs sociaux
Zone 1 AUhd dit Le Sarret	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 32 logements locatifs sociaux

### Servitudes de mixité sociale au titre de l'article L151-41 4°

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués, dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

### Explication du dispositif

Dans les terrains concernés par un emplacement réservé « de Mixité Sociale » définis ci-dessous, l'obtention de l'autorisation d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de logements locatifs sociaux à réaliser tels que définis dans le tableau ci-après.

Tableau des servitudes (emplacements réservés) de Mixité Sociale :

N° De la servitude	Localisation	Programme de logements	Nombre minimum de logements affecté au logement social
SMS 1	Le Valat	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 15 logements locatifs sociaux
SMS 2	Ussol	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 5 logements locatifs sociaux



## ARTICLE 1AUh 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise des constructions est limitée à 50%.

### *B- Hauteur des constructions*

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoutent :

#### **La hauteur des constructions**

**Dans les secteurs 1AUha, 1AUhb, 1AUhd, 1AUhe :**

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 9,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 11 mètres maximum.

**Dans le secteur 1AUhc :**

- La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres maximum.
- La hauteur des constructions au faîtage est fixée à 9 mètres maximum.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies départementales et à 3 mètres des limites des voies et emprises publiques.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

**Dans les secteurs 1AUhb, 1AUhc, 1AUhd et 1AUhe :**

Les constructions peuvent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum à 3 mètres.

**En secteur 1AUha :**

Les constructions doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 3 mètres. **Cette disposition s'applique aux limites séparatives extérieures de l'opération et ne concerne pas les limites internes.**

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## ARTICLE 1AUh 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent



Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

## ARTICLE 1AUh 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes : 30 % de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme.

## ARTICLE 1AUh 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement.  Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m² de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créée (changement ou extension) soit inférieure à 30 m².
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
5. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² de surface de plancher	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	



## 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements	1 place deux-roues par logement, dont 50% à destination des vélos	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
3. Etablissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
4. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

### ARTICLE 1AUh 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### ARTICLE 1AUh 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# ZONE 1AUE

**Caractère de la zone :** zone d'urbanisation future à dominante économique devant faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, *en continuité de la ZAE de la Massane dédiées à l'accueil d'activités artisanales, industrielles et tertiaires.*

La zone comprend deux secteurs :

- 1AUEa : correspondant à l'extension de la zone d'activité de la Massane 4
- 1AUEb *et 1AUEc* : correspondant à l'extension de la zone d'activité de la Massane 3

Ces secteurs font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dont ils devront respecter les prescriptions.

## ARTICLE 1AUE 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent les interdictions suivantes :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les équipements sportifs ;
- les constructions à destination de commerce de détail et activités de service autres que celles visées à l'article 1AUE2.
- ~~- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 1AUE2.~~

## ARTICLE 1AUE 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble par secteur, mettant en œuvre les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et prenant en charge la réalisation des réseaux techniques urbains et du projet paysager constituant l'aménagement.

Les constructions à destination de commerce et activités de service, à condition que la surface de plancher soit inférieure à 250m<sup>2</sup>, hormis pour les bâtiments à usage d'artisanat dont la surface n'est pas limitée.

Les surfaces de vente doivent être complémentaires et accessoires à une activité de production effectuée sur place. Elles sont limitées à 100 m<sup>2</sup> maximum et 20% de la surface de production.

~~Les constructions à usage d'habitation (sans annexe ni piscine) destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone sont autorisées à condition :~~

- ~~- que la surface de plancher n'excède pas 60m<sup>2</sup> dans la limite d'un seul logement ;~~



~~– que la construction à usage d'habitation soit située à l'étage et dans le volume bâti « dédié à l'activité ».~~

## ARTICLE 1AUE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé.

## ARTICLE 1AUE 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 60%.

### *B- Hauteur des constructions*

#### La hauteur des constructions

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 12 mètres **maximum et 14 mètres maximum au faîtage**.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

~~Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.~~

Les constructions doivent s'implanter soit :

- En limite ;
- En respectant une distance minimale des limites séparatives d'au moins 3 mètres.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé

## ARTICLE 1AUE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent

1 - Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages en cohérence avec l'orientation d'aménagement et de programmation thématique patrimoine.

### 2-Façades

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

Dans les zones soumises au risque feu de forêt, le choix des matériaux devra se faire dans le respect des dispositions définies à l'article DG5 du présent règlement).



## ARTICLE 1AUE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions particulières à toutes les zones U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions suivantes :

- 20% de l'unité foncière doit être traitée en espace libre tel que défini dans le Lexique du présent Règlement d'urbanisme,

## ARTICLE 1AUE 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales de la zone U et AU, auxquelles s'ajoutent les dispositions ci-après.

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

### 7.1 Normes de stationnement des véhicules automobiles

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	Aucune place de stationnement n'est exigée pour les extensions de construction sous réserve que la superficie de plancher créé (changement ou extension) soit inférieure à 30 m <sup>2</sup> .
3. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m <sup>2</sup> de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m <sup>2</sup> pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m <sup>2</sup> : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m <sup>2</sup> de SDP de salle de café ou de restaurant.	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
6. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

### 7.2 Normes de stationnement pour les deux roues motorisés et les éco-mobilités

Les modalités de calcul, d'accès, de superficie et les caractéristiques opposables sont mentionnées à l'article DG16 du présent règlement d'urbanisme.

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs	1 place deux-roues pour 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	



secondaires ou tertiaire		
2. Établissements d'enseignement	1 place deux-roues pour 12 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	
3. Equipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	1 place deux-roues pour 30 personnes pouvant être accueillies dont 50% pour les vélos minimum	

### **ARTICLE 1AUE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

### **ARTICLE 1AUE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



## ZONE 2AU

**Caractère de la zone** : secteurs d'urbanisation future soumis à Modification préalable du PLU avant ouverture à l'urbanisation.

Elle comprend deux secteurs :

- 2AUh qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante résidentielle
- 2AUE qui correspond à une zone d'urbanisation future à dominante économique
- 2AUgv qui correspond à l'aménagement de la future aire d'accueil des gens du voyage.

### ARTICLE 2AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

### ARTICLE 2AU 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics
- les ouvrages techniques et les bâtiments nécessaires aux services publics et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, et notamment les ouvrages prévus par les emplacements réservés figurant aux documents graphiques pour la protection des personnes face aux risques naturels  
L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale et dont la surface de plancher initiale est au moins égale à 70m<sup>2</sup>, à condition :
  - que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) et n'excède pas un total de 250m<sup>2</sup> de surface de plancher par unité foncière ;
  - qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine). La surface des annexes (hors piscines) est limitée à 40 m<sup>2</sup> d'emprise au sol totale.

### ARTICLE 2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

N'est pas réglementé

### ARTICLE 2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU, auxquelles s'ajoutent :

#### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40%.



## *B- Hauteur des constructions*

### **La hauteur des constructions**

La hauteur des constructions à l'égout du toit est fixée à 7,5 mètres **maximum et 9 mètres au faîtage maximum**.

### **La hauteur des clôtures**

La hauteur totale des clôtures, mur-bahut compris, ne doit pas excéder 1,8mètres.

Le mur-bahut ne peut excéder 0,80 mètre au-dessus du sol en limite de la voie publique.

## *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

Sauf indication contraire portées au plan graphique, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de 4 mètres des voies et emprises publiques

## *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les bâtiments doivent s'implanter en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative dans les cas suivants :

- si la hauteur de la construction est inférieure à 3,5 mètres ;
- si la construction **s'appuie sur** une construction existante implantée en limite séparative et sans que la hauteur de la nouvelle construction puisse excéder celle de la construction existante.

## *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé

## **ARTICLE 2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **ARTICLE 2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **ARTICLE 2AU 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **ARTICLE 2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions partagées des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

## **ARTICLE 2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.



# **TITRE 4 :**

## **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES**



# ZONE A

**Caractère de la zone :** La zone **A** comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **Acv** correspondant à un **cône de vue majeur sur les Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur **Apnr** correspondant aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Un secteur **Avs** correspondant aux **zones visuellement sensibles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles
- Un secteur **Ar** correspondant au **réservoir de biodiversité** situés en dehors des emprises de la Directive Paysagère des Alpilles.
- Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) As1, As2, As3, As4 et As5.

Les parcelles concernées par un risque inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du Titre 1 – Chapitre B du présent règlement.

Les parcelles concernées par un risque feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du Titre 1 – Chapitre B du présent règlement.

## ARTICLE A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites (y compris les tennis et terrains de camping) à l'exception de celles prévues à l'article A2.

## ARTICLE A 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

### *A- En zone A*

1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;



- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation), lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- Sous réserve de démontrer la nécessité pour l'exploitation agricole :
- Les constructions à usage d'habitation, leur extension, leur réhabilitation ou leur aménagement, dans la limite d'une seule construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher et d'emprise au sol maximale totale de **250 m<sup>2</sup>** (extension et annexes comprises).
- ~~- Les constructions à usage d'habitation dans la limite d'une construction à usage d'habitation par exploitation, d'une surface de plancher maximale totale de **250 m<sup>2</sup>**.~~
- ~~- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU, dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de **250 m<sup>2</sup>** (extensions comprises) et de **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.~~
- ~~- L'aménagement, la réhabilitation, la restauration et le changement de destination des constructions existantes (à l'intérieur du volume existant).~~

2° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions ~~des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation~~ ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (**18/12/2018**) sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (**18/12/2018**).

\* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- Les annexes (~~dont piscine~~) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (**18/12/2018**) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de **20 m<sup>2</sup>** (~~sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation et annexes comprises~~), et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de **30 mètres de l'habitation** (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

### *B- En zone Acv*

- À condition de démontrer qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone Acv :



- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques sous réserve qu'ils ne puissent se faire ailleurs.

### *C- En zone Apnr et Ar*

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'elles soient implantées à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ;

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, ~~l'extension~~, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

#### 2° L'amélioration des annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.

#### 3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à condition de démontrer qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone Apnr ou Ar :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs.

### *D- En zone Avs*

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants.

- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'elles soient implantées à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont



implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ;

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, ~~l'extension~~, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

2° A condition qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de **10 mètres de l'habitation**.

3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et à condition de démontrer qu'aucune implantation alternative n'est possible en dehors de la zone Avs :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs

### **E- En zone As1, As2, As3, As4 et As5**

Le présent règlement délimite des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions. La destination des constructions, l'emprise au sol, la surface de plancher, la hauteur ainsi que toutes prescriptions obligatoires, sont détaillées en annexe du présent règlement et valent règlement applicable dans chacun des secteurs.

### **F- Changement de destination**

Sont identifiés sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole (notamment la pérennité de la vocation agricole des terres à être cultivées) ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »**

## **ARTICLE A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé



## ARTICLE A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol des constructions*

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de **250 m<sup>2</sup>** (**existant**, extensions **et annexes** comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devront pas excéder un total de **250 m<sup>2</sup>** (existant inclus) par unité foncière et **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (**18/12/2018**).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées **de l'habitation**, est de **20m<sup>2</sup>** (hors piscine).

### *B- Hauteur des constructions*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature, nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

#### **Pour les constructions à usage d'habitations :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit et à 9 mètres maximum au faîtage.

#### **Pour les annexes :**

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage.

#### **Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :**

#### **En zone A**

- La hauteur des constructions est fixée à 12 mètres maximum au faîtage.

#### **Dans les secteurs Apnr, Ar et Avs**

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**A défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** des voies et emprises publiques.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions, annexes et piscines doivent respecter une distance minimale de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non réglementé



## ARTICLE A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### A- Disposition générale

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, à l'équilibre des paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sur le massif des Alpilles.

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

L'Orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine » annexée au PLU servira de référence pour assurer l'intégration paysagère des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

**Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».**

### B- Constructions destinées aux activités

Les bâtiments d'activités agricoles devront permettre au projet de s'intégrer parfaitement au bâti existant et au site. Un matériau de façade identique au bâtiment à usage d'habitation, les murs enduits est recommandé.

Les couleurs des façades doivent rester en harmonie avec les constructions avoisinantes.

### C- Bâtiments annexes

Les extensions des habitations seront traitées de la même façon que les constructions principales.

### D- Couvertures

~~Les toitures seront en tuile et à double pente.~~

~~Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement).~~

~~Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.~~

### E- Clôtures

Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures ~~seront~~ peuvent être composées :

~~En dehors des zones Aev, Apnr et Ar :~~



- ~~— soit d'une haie vive ;~~
- ~~— soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;~~
- ~~— soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.~~

#### **En zone A, Avs, As1, As2, As3, As4 et As5 :**

- D'une haie vive ;
- D'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 1,80 m maximum.

#### **En zone Acv, Apnr et Ar :**

- ~~— soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;~~
- ~~— soit d'une haie vive.~~
- D'une haie vive ;
- D'une grille ou d'un grillage à maille large, éventuellement doublé d'une haie vive, d'une hauteur de 0,70 m maximum.
- Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60 m maximum.

#### **Dans toutes les zones :**

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, roubines et gaudres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

#### *F- Piscines*

La couleur des piscines devra s'harmoniser avec la palette chromatique des paysages des Alpilles. La couleur bleue est proscrite.

### **ARTICLE A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées aux articles PE3 et PE4 du Titre 1 du présent règlement.

***Les composantes de la trame verte et bleue à préserver sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » et son annexe 4 (annexe cartographique).***

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols



- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

***Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».***

## **ARTICLE A 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

## **ARTICLE A 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'emprise des voies et accès nécessaires à l'accessibilité des engins de secours et d'exploitation forestière doit être conservée.

## **ARTICLE A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

### **A- Eau**

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (18/12/2018), peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci. Ils sont interdits dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages du Puit des Paluds et de Méjanès.

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme au règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.



### *B- Eaux usées –zones d'assainissement collectif*

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### *C- Eaux usées – Assainissement non collectif*

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### *D- Eaux pluviales*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

### *E- Réseaux divers*

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante et installé en souterrain.



## ZONE N

**Caractère de la zone :** La zone **N** correspond aux zones naturelles du territoire, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **Npnr** correspondant aux **paysages naturels remarquables des Alpilles**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, soumis à la pression de l'urbanisation et des aménagements d'équipements ou d'infrastructures qui risquent à ce titre d'être dénaturés.
- Un secteur **Npnc** correspondant aux **paysages naturels construits**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.
- Un secteur **Nep** correspondant aux **sites à enjeu paysager**, à préserver au titre de la Directive Paysagère des Alpilles.
- Un secteur **Nr** correspondant au **réservoir de biodiversité** situés en dehors des emprises de la Directive Paysagère des Alpilles.
- Un secteur **Nh**, **zone naturelle habitée** du plateau de la petite Crau.
- Un secteur **Na**, correspondant à **l'aérodrome de Romanin**.
- Un secteur **Ndpnr**, correspondant à l'emplacement de la **décharge de matériaux inertes**
- Un secteur **Npv** pour l'installation d'une centrale photovoltaïque

Les parcelles concernées par un risque inondation sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du Titre 1 – Chapitre B du présent règlement.

Les parcelles concernées par un risque feu de forêt sont identifiées à la carte d'aléa annexée au présent règlement et doivent respecter les dispositions du Titre 1 – Chapitre B du présent règlement.

### ARTICLE N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites (y compris les tennis et campings) à l'exception de celles prévues à l'article N2.

### ARTICLE N 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

#### *A- En zone N (dont secteur Na)*

A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :



- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques.

### *B- En zone Npnr et Nr*

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les abris non pérennes ou démontables nécessaire à l'activité pastorale ;
- Les extensions de bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole, dans la limite de **30% de la surface de plancher existante** à la date d'approbation du PLU.
- Les extensions des constructions à usage d'habitation, ~~l'extension~~, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018), sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

\* **que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.**

#### 2° L'amélioration des annexes, uniquement en vue d'une meilleure intégration.

#### 3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et au fonctionnement de la zone même s'ils ne répondent pas à la vocation de la zone, notamment ceux inscrits en emplacements réservés aux documents graphiques et sous réserve qu'ils ne puissent être implantés ailleurs.

### *C- En zone Npnc*

#### 1° A condition qu'ils soient nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- Les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires à la production agricole à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles (hors installations de méthanisation) à condition qu'ils soient implantés à moins de **50 mètres** des bâtiments existants, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et en assurant une insertion paysagère de haute qualité.



2° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

\* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de **10 mètres de l'habitation**.

3° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone **naturelle** et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

*D- En zone Nep*

1° A condition qu'elles ne compromettent la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :

- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

\* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- Les piscines à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de **10 mètres de l'habitation**.

2° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone **naturelle** et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

*E- En zone Nh*

1° A condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site au titre de l'article L151-12 :



- Les extensions **des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation** ou l'aménagements des habitations existantes légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) sous réserve :

\* que la surface de plancher initiale du bâtiment légalement autorisé soit au moins égale à **50 m<sup>2</sup>** ;

\* que le projet n'excède pas un total de **250 m<sup>2</sup>** de surface de plancher par unité foncière (existant inclus, **y compris annexes**), et **30%** de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

\* que le projet ne conduise pas à la création d'un nouveau logement.

- Les annexes (dont piscine) des bâtiments d'habitation existants légalement autorisés à la date d'approbation du PLU (18/12/2018) dans la limite d'une surface de plancher maximale totale de **20 m<sup>2</sup>** (sans dépasser 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher habitation et annexe comprise) et à condition qu'elles soient implantées en totalité à une distance maximale de 30 mètres de l'habitation (dont piscine). Une seule annexe (hors piscine) est autorisée par unité foncière.

2° A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

- Les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.

#### *F- En zone Npv*

Sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### *G- En zone Ndpnr*

Sont autorisées uniquement :

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif en particulier ceux nécessaires à la gestion des déchets.

#### *H- Changement de destination*

Sont identifiés sur le document graphique par un motif légendé les bâtiments ou groupes de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L 151-11 du Code de l'Urbanisme qui prévoit que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut « **désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.** Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »



## ARTICLE N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

## ARTICLE N 4 : Volumétrie et implantation des constructions

### *A- Emprise au sol*

L'emprise au sol maximale des constructions à usage d'habitation est de **250 m<sup>2</sup>** (existant, extensions et annexes comprises).

L'emprise au sol des extensions des constructions existantes à usage d'habitation ne devra pas excéder un total de **250 m<sup>2</sup>** (existant inclus) par unité foncière et **30% de l'emprise au sol existante** à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

L'emprise au sol maximale des annexes autorisées de l'habitation, est de **20m<sup>2</sup>** (hors piscine).

### *B- Hauteur des constructions*

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions de toute nature, nécessitées par les impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire ou des services publics.

#### **Pour les constructions à usage d'habitations :**

- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 7 mètres maximum à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'habitations est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

#### **Pour les annexes :**

- La hauteur des annexes est fixée à 3,5 mètres maximum au faîtage

#### **Pour les bâtiments d'exploitation agricoles :**

#### **Dans le secteur Npnc**

- La hauteur des constructions est fixée à 9 mètres maximum au faîtage.

### *C- Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques*

**A défaut d'indication fixée par les documents graphiques**, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de **5 mètres** des voies et emprises publiques.

### *D- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*

Les constructions, annexes et piscines doivent respecter une distance minimale de **5 mètres** par rapport aux limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### *E- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété*

Non règlementé.



## ARTICLE N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

### A- Disposition générale

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, à l'équilibre des paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales sur le massif des Alpilles.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt, article DG5 du présent règlement).

L'Orientation d'aménagement et de programmation « Patrimoine » annexée au PLU servira de référence pour assurer l'intégration paysagère des constructions qu'il s'agisse de constructions nouvelles ou existantes.

**Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».**

### B- Bâtiments annexes

Les extensions des habitations seront traitées de la même façon que les constructions principales.

### C- Couvertures

~~Les toitures seront en tuile et à double pente.~~

~~Les couvertures des habitations seront en tuiles rondes de type canal de teinte paille-claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont à proscrire. Les toitures sont à 2 pentes opposées. Les pentes seront comprises entre 25 et 30 %. Elles se termineront sans dépassement sur les murs pignons. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables, d'autres matériaux seront admis (dans le respect toutefois des dispositions relatives à la prise en compte du risque feu de forêt dans les zones concernées, article DG5 du présent règlement).~~

~~Pour les annexes ou extensions, les toitures à une seule pente sont admises, dans la mesure où la monopente se situe dans le sens de la largeur (côté le plus petit) et tant que la largeur est inférieure à la longueur.~~

### D- Clôtures

~~Les clôtures devront être en harmonie avec le paysage environnant, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont pros crits.~~

**Les clôtures seront composées de la manière suivante :**

- Les clôtures sont posées à 30 cm au-dessus de la surface du sol (un espacement doit être laissé entre le sol et la clôture)
- Leur hauteur est limitée à 1,20 m maximum (hauteur totale 1,50 m maximum)
- Les clôtures ne doivent pas être vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune
- Les clôtures sont constituées en matériaux naturels ou traditionnels : haies vives, grillage à maille large, rangs de 3 fils, palissades en bois...



Ne sont pas concernées par une pose à 30 cm au-dessus de la surface du sol :

- Les clôtures posées autour des parcelles sur lesquelles est exercée une activité agricole
- Les clôtures posées autour des jardins ouverts au public
- Les clôtures nécessaires à la défense nationale, à la sécurité publique ou à tout autre intérêt public
- Les clôtures liées aux autres activités précisées à l'article L.372-1 du code de l'environnement

~~Les clôtures seront composées :~~

**En dehors des zones Npnr et Nr :**

- ~~— soit d'une haie vive ;~~
- ~~— soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 1,80m maximum ;~~
- ~~— soit d'un mur en pierres apparentes d'une hauteur de 0,70m maximum.~~

**En zones Npnr et Nr :**

- ~~— soit d'un grillage ou d'une grille d'une hauteur de 0,70m maximum ;~~
- ~~— soit d'une haie vive.~~

**Dans toutes les zones :**

Une hauteur supérieure est tolérée pour les exploitations agricoles, jusqu'à 1,60 m maximum.

Pour les clôtures adjacentes aux cours d'eau (canaux, roubines et gaudres) les clôtures sont constituées d'éléments ajourés ou elles sont végétalisées en utilisant des espèces en majorité caduques, buissonnantes et arbustives.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture, traité de façon cohérente avec celle-ci. Les coffrets éventuels (EDF, Télécommunications, eau) et les boîtes aux lettres seront encastrés dans les parties maçonnées.

Dans tous les cas, les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes. Les brise-vues de quelques types que ce soit sont prohibés.

Une hauteur de clôture supérieure à 1.80m pourra être accordée pour les équipements publics soumis à une réglementation spécifique.

*E- Piscines*

La couleur des piscines devra s'harmoniser avec la palette chromatique des paysages des Alpilles. La couleur bleue est proscrite.

## **ARTICLE N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées aux articles PE3 et PE4 du Titre 1 du présent règlement.

***Les composantes de la trame verte et bleue à préserver sont précisées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Trame verte et bleue » et son annexe 4 (annexe cartographique).***



Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres
- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux.

***Tout projet devra prendre en compte les orientations définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique « Transition énergétique et environnementale », « Patrimoine » et « Trame verte et bleue ».***

## **ARTICLE N 7 : Stationnement**

Le stationnement des véhicules pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

## **ARTICLE N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligations imposés en matière d'infrastructures**

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la ou les voies où la gêne pour la circulation sera la moindre.

L'emprise des voies et accès nécessaires à l'accessibilité des engins de secours et d'exploitation forestière doit être conservée.

## **ARTICLE N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

### ***A- Eau***

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. (18/12/2018), peut être réalisée par une ressource privée (captage, forage ou puits) sous réserve qu'elle soit conforme à la législation en vigueur (Code de la santé publique). Les puits et les forages nouveaux doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de l'autorité sanitaire ou d'une autorisation de celle-ci. Ils sont interdits dans les secteurs situés dans les périmètres de protection des captages du Puit des Paluds et de Méjanès.

La défense extérieure contre l'incendie doit être conforme au règlement départemental de



défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) en vigueur.

### *B- Eaux usées –zones d'assainissement collectif*

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

### *C- Eaux usées – Assainissement non collectif*

Dans les secteurs d'assainissement non collectif tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur. Si le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### *D- Eaux pluviales*

Toute utilisation du sol ou toute modification de son utilisation induisant un changement du régime des eaux de surface doit faire l'objet d'aménagement permettant de drainer ou de stocker l'eau afin de limiter le ruissellement et d'augmenter le temps de concentration de ces eaux.

### *E- Réseaux divers*

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau de capacité suffisante et installé en souterrain.



# TITRE 5 : ANNEXES



**STECAL As1**

**STECAL As2**

**STECAL As3**

**STECAL As4**

**STECAL As5**



## STECAL As1

Nature du STECAL	Extension d'une entreprise de conditionnement bois - ALPACK
Localisation	2345 Route de Maillane – RD5 Parcelles CN 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35
Zonage	Zone agricole STECAL As1
Nature et description du projet	<p>Projet de réalisation d'un nouveau bâtiment dans le cadre d'une activité de fabrication et recyclage de matériaux de conditionnement (palette bois principalement). L'objectif du projet est de permettre le développement de l'activité sur site ainsi qu'une production modernisée et aux normes de sécurité et de santé.</p> <p>Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.</p>
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<p><u>Actuellement :</u> Entrepôts de production d'une emprise de 1 365 m<sup>2</sup> (2 bâtiments). Espace de stockage de palettes en extérieur et de circulation des véhicules.</p> <p><u>Le projet :</u> Un nouveau bâtiment sera réalisé sur un espace actuellement utilisé pour le stockage de palettes. L'emprise utilisée pour le stockage reste inchangée sur le site et ne vient pas réduire d'espace cultivé.</p>
Destination du STECAL	Destination : autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire : sous-destination « industrie » et « entrepôt » dans le cadre d'une activité de fabrication et recyclage de matériaux de conditionnement.
Occupations autorisées	Un nouveau bâtiment situé en retrait de la RD5. Les panneaux photovoltaïques en toitures sont autorisés.
Conditions d'implantation	<p>Implantation autorisée en discontinuité des bâtiments principaux, dans un rayon de 30 mètres des bâtiments existants.</p> <p>Le nouveau bâtiment sera implanté à 5m minimum des limites séparatives.</p>
Insertion architecturale et paysagère	<p>Les matériaux et les couleurs devront s'intégrer au mieux dans l'ambiance de la plaine agricole (tons neutres, tons clairs). Les bâtiments en bardage métallique sont autorisés.</p> <p>Les limites du site seront accompagnées de haies existantes à conserver et à développer, en bordure de la RD5 notamment, pour une meilleure intégration paysagère.</p>
Superficie (périmètre du STECAL)	1,49 ha



Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 1 365 m <sup>2</sup> <u>Projet final</u> 50% maximum de l'emprise existante
Surface de plancher	<u>Existant</u> 1 605 m <sup>2</sup> <u>Projet final</u> 50% maximum de la surface existante
Hauteur des constructions	<u>Existant</u> Bâtiment existant le plus haut : 8,4 m au faîtage <u>Projet final</u> Nouveau bâtiment : 7,6 m au faîtage
Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité)	Eau potable : oui Assainissement collectif : non Assainissement autonome : unité autonome et aux normes pour les activités existantes Electricité : oui

**Photo aérienne et cadastre 2023**





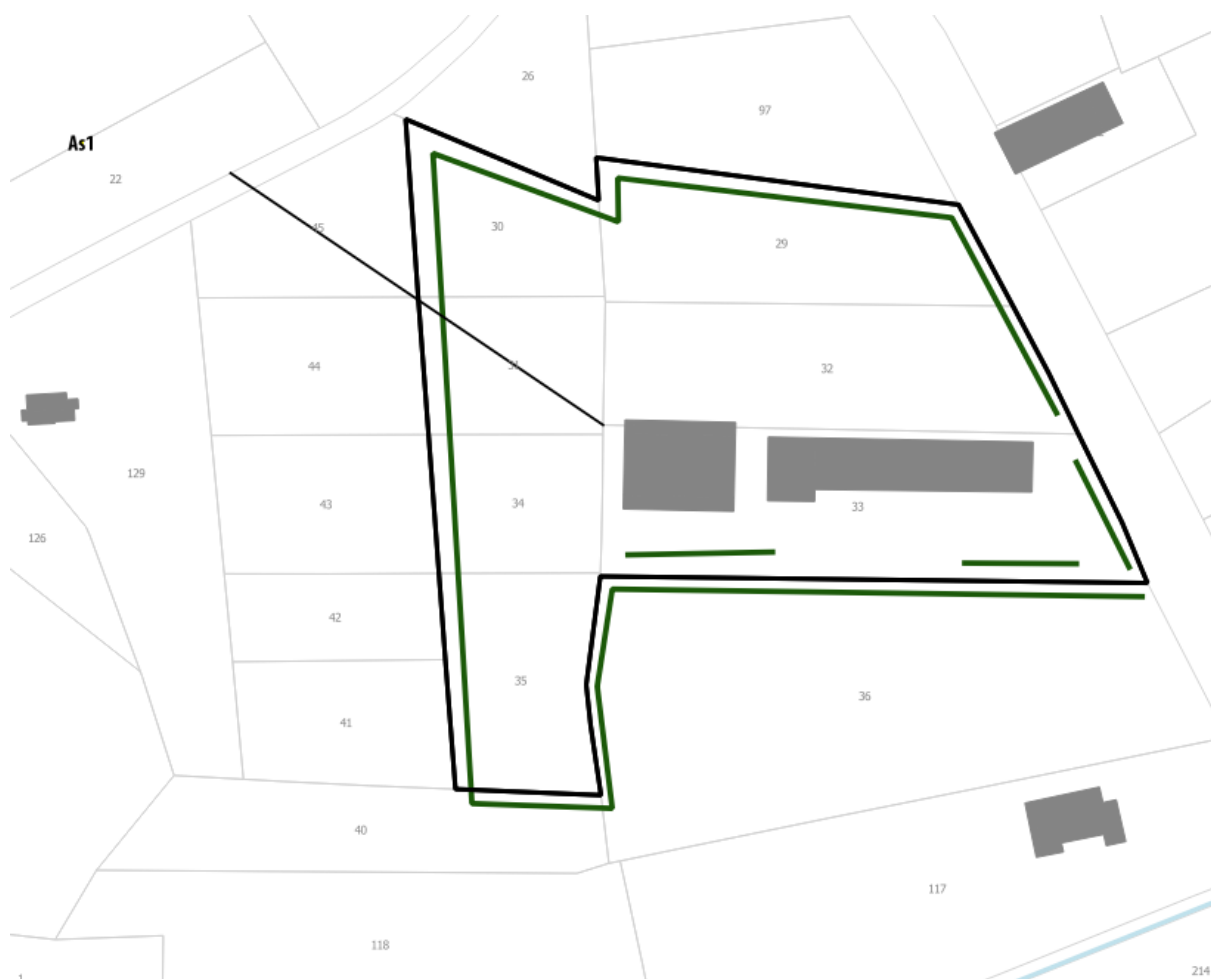
## Zonage du PLU



Limite de zone



Haies et autres continuités arbustives à préserver





## STECAL As2

<b>Nature du STECAL</b>	<b>Extension d'une entreprise de conditionnement de produits agricoles - TERREA</b>
Localisation	Ancienne voie Aurelia Parcelles HY 50 et HY 51
Zonage	Zone agricole STECAL As2
Nature et description du projet	<p>Projet d'extension du bâtiment principal dans le cadre d'une activité de conditionnement de produits agricoles déjà effective sur place. L'objectif du projet est de réunir sur un seul site de production les activités de conditionnement de deux sites de production au sein du seul site de Saint-Rémy-de-Provence.</p> <p>Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux. Pour augmenter les capacités de production, les installations en place nécessitent d'être étendues à l'arrière du bâtiment actuel sur des espaces déjà artificialisés.</p>
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<p><u>Actuellement :</u> Entrepôt de production d'une emprise de 7 325 m<sup>2</sup> dont une serre de 1 850 m<sup>2</sup>. Espace de stockage et de circulation des véhicules.</p> <p><u>Le projet :</u> L'extension sera construite en lieux et place de la serre et également sur une zone actuelle de circulation des engins et camions. L'ensemble des parcelles cultivées en périphérie immédiate reste inchangé dans le projet.</p>
Destination du STECAL	Destination autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire : sous-destination « industrie » et « entrepôt », dans le cadre du conditionnement de produits agricoles.
Occupations autorisées	<p>Extension en continuité pour les destinations industrie et entrepôt.</p> <p>Les panneaux photovoltaïques en toitures sont autorisés.</p>
Conditions d'implantation	<p>Extension autorisée en continuité immédiate du bâtiment principal.</p> <p>Le nouveau bâtiment sera implanté à 5m minimum des limites séparatives.</p>
Insertion architecturale et paysagère	<p>Les matériaux et les couleurs devront s'intégrer au mieux dans l'ambiance de la plaine agricole (tons neutres, tons clairs). Les bâtiments en bardage métallique sont autorisés.</p> <p>Les limites du site seront accompagnées de plantations de haies (existant à conserver et à développer).</p>
Superficie (périmètre du STECAL)	1,76 ha



Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 7 325 m <sup>2</sup> <u>Projet final</u> 10 195 m <sup>2</sup>
Surface de plancher	<u>Existant</u> 5 155 m <sup>2</sup> <u>Projet final</u> 10 189 m <sup>2</sup>
Hauteur des constructions	<u>Existant</u> Egout du toit : 8,87 m / Faîtage : 11,86 m <u>Projet final</u> Egout du toit : 10,83 m / Faîtage : 14,33 m
Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité)	Eau : forage Assainissement collectif : non Assainissement individuel : unité autonome et aux normes pour les activités existantes Electricité et fibre : oui

#### Photo aérienne et cadastre 2023





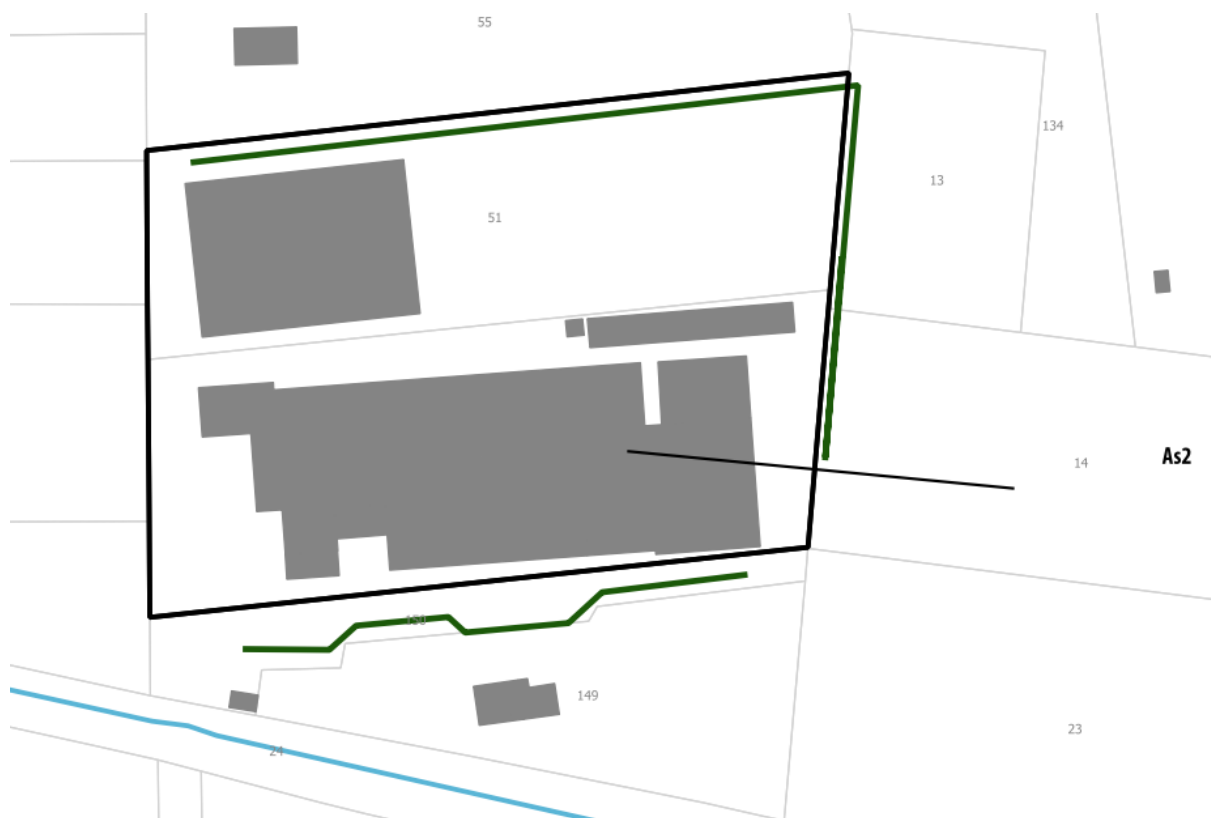
## Zonage du PLU



Limite de zone



Haies et autres continuités arbustives à préserver





## STECAL As3

Nature du STECAL	Extension d'un hôtel – Mas Valentine
Localisation	44 Route de Noves – RD30 Parcelles EK 49,50, 51 en totalité Parcelles EK 52 en partie
Zonage	Zone agricole STECAL As3
Nature et description du projet	Projet d'extension de l'hôtel disposant de 13 chambres pour diversifier ses services et ses activités tout au long de l'année. L'objectif est de disposer de salles de réunion pour l'organisation d'événements professionnels.
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<p><u>Actuellement :</u> Hôtel, annexes et piscine.</p> <p><u>Le projet :</u> L'extension aura un caractère limité et sera située en continuité immédiate des bâtiments existants. Les grands éléments végétaux patrimoniaux tels que les haies entourant la propriété et les platanes seront conservés. Le caractère naturel et agricole des abords de la propriété ne seront pas modifiés.</p>
Destination du STECAL	Destination commerce et activités de services : sous-destination « hôtel » et « restauration ».
Occupations autorisées	Extension limitée en continuité des bâtiments existants, pour la destination hôtellerie et restauration. Espace de stationnement non imperméabilisé. Haies et alignement de platanes à préserver. Rénovation et transformation de la piscine.
Conditions d'implantation	Extension autorisée uniquement en continuité immédiate des bâtiments principaux existants.  L'extension devra être proportionnée pour ne pas dénaturer la bastide et son aspect architectural.  Les nouvelles annexes et extension d'annexes ne sont pas autorisées.
Insertion architecturale et paysagère	L'hôtel est implanté au sein d'une bastide de caractère à l'architecture provençale.  Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture initiale, en utilisant des matériaux de qualité notamment la pierre de taille, les tuiles canal vieilles en toiture ainsi que des tons neutres, tons clairs, ocres.
Superficie (périmètre du STECAL)	0,77 ha
Emprise au sol des constructions	<p><u>Existant</u> 542 m<sup>2</sup></p> <p><u>Projet final</u> Extension de 20% maximum</p>



Surface de plancher	<u>Existant</u> 853 m <sup>2</sup> <u>Projet final</u> Extension de 20% maximum
Hauteur des constructions	<u>Existant</u> Egout du toit : 6 m <u>Projet final</u> L'extension ne devra pas dépasser la hauteur de la construction la plus haute, soit 6 m à l'égout du toit et 2 niveaux.
Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité)	Eau potable : oui Assainissement collectif : non Assainissement individuel suffisant pour l'extension Electricité : oui

**Photo aérienne et cadastre 2023**





## Zonage du PLU



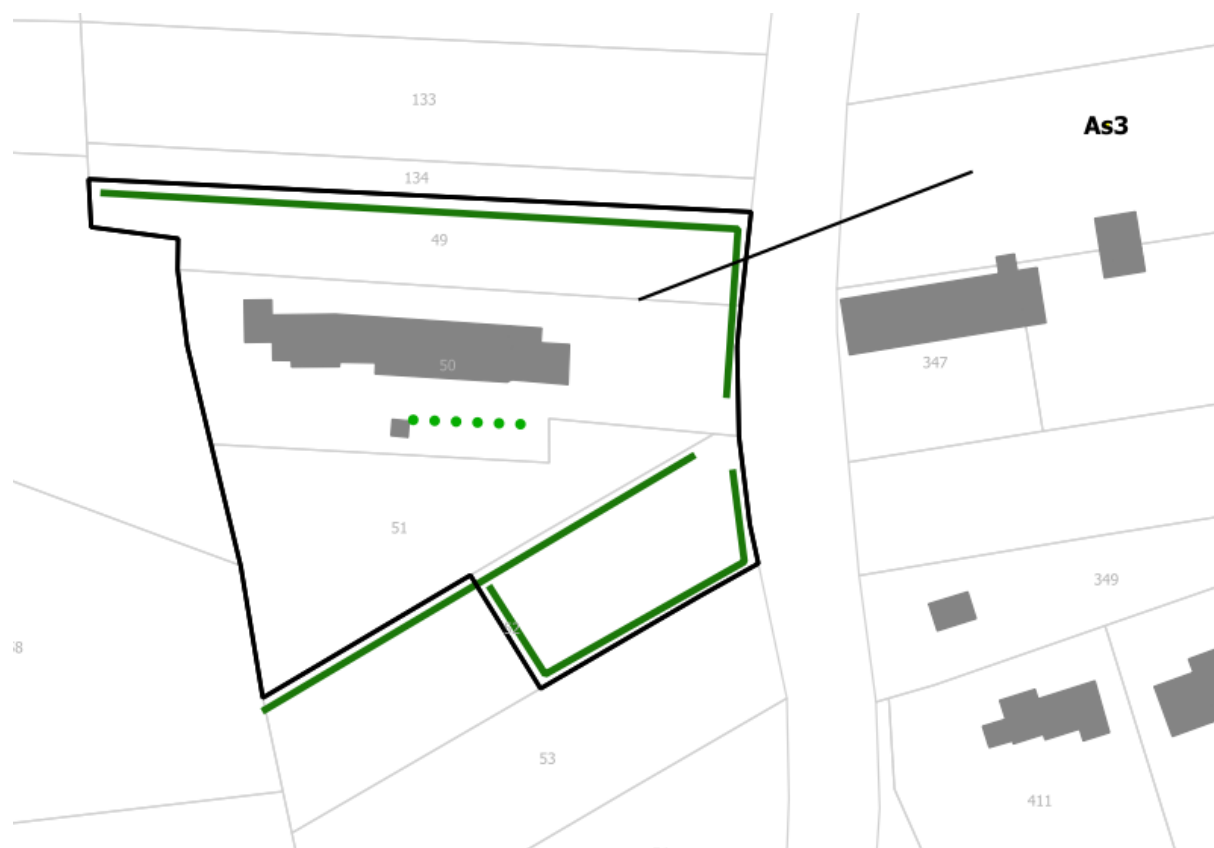
Limite de zone



Haies et autres continuités arbustives à préserver



Espaces Boisés Classés





## STECAL As4

Nature du STECAL	<p><b>Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration</b></p> <p><b>Production agricole</b></p>
Localisation	<p>Lieu-dit Jonquerolles</p> <p>Chemin Chalamon</p> <p>Parcelles CT 99, 100, 104 et CV 144 en totalité</p> <p>Parcelles CT 97, 98 et CV 145 en partie</p>
Zonage	Zone agricole STECAL As4
Nature et description du projet	<p>Le projet consiste en la transformation de la bâtisse Chalamon à vocation d'habitation, en un hôtel de prestige à taille humaine de 15 chambres et 4 suites ayant vocation à être classée au titre des hôtels cinq étoiles. La restauration sera ouverte à la clientèle extérieure et aura pour ambition d'obtenir une étoile au Guide Michelin.</p> <p>Le projet visera à conserver la bastide provençale, ses annexes et l'orangerie en conservant notamment leur architecture, leur enveloppe et la végétation l'entourant, à savoir l'allée de platanes, les jardins d'agrément à la française, les champs d'oliviers, les chênes centenaires. Les oliviers seront utilisés pour produire de l'huile d'olive et des amandiers seront plantés dans les champs de luzerne actuels afin de maintenir et de développer l'activité agricole du Domaine de Chalamon.</p> <p>Une demande de classement du jardin en « Jardin remarquable » est lancée en 2023.</p>
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<p><u>Actuellement :</u></p> <p>Bastide d'habitation (deux bâtiments principaux), annexes et piscine.</p> <p>Terres agricoles exploitées.</p> <p>Jardins d'agrément.</p> <p><u>Le projet :</u></p> <p>L'extension aura un caractère limité et sera située en continuité immédiate des bâtiments.</p> <p>Les grands éléments végétaux patrimoniaux tels que les alignements de platanes et les jardins d'agrément seront conservés. Les haies, caractéristiques des paysages de la plaine agricole et participant au réseau des continuités écologiques, seront également conservées.</p> <p>Les espaces agricoles autour de la bastide seront également maintenus et les cultures sur le domaine seront développées (oliviers, amandiers).</p> <p>Le caractère naturel des abords du domaine ainsi que le caractère agricole l'entourant seront maintenus.</p> <p>A l'ouest de la bastide, un ru et sa ripisylve participe au fonctionnement hydraulique et écologique du site. Le ru sera maintenu fonctionnel et la ripisylve conservée.</p>



Destination du STECAL	<p>Destination commerce et activité de service : sous-destination « hôtel » et « restauration ».</p> <p>Destination exploitation agricole et forestière : sous-destination « exploitation agricole ».</p>
Occupations autorisées	<p>Changement de destination de l'habitation vers la destination hôtellerie et restauration.</p> <p>Création d'extensions limitées en continuité des deux bâtiments principaux, pour la destination hôtellerie et restauration.</p> <p>Création d'un espace de stationnement non imperméabilisé.</p> <p>Bastide remarquable à protéger pour son caractère patrimonial ainsi que les jardins d'agrément et alignements de platanes à préserver au titre des Espaces Boisés Classés.</p> <p>Rénovation et transformation de la piscine.</p> <p>Le ru et sa ripisylve sont maintenus fonctionnels, sans aménagements ni clôtures en respectant une marge de recul d'au moins 10 mètres depuis les berges.</p>
Conditions d'implantation	<p>Extension autorisée uniquement en continuité immédiate des bâtiments principaux existants.</p> <p>Les extensions devront être proportionnées pour ne pas dénaturer la bastide et son aspect architectural.</p> <p>Les nouvelles annexes et extension d'annexes ne sont pas autorisées.</p>
Insertion architecturale et paysagère	<p>La bastide Chalamon à l'architecture provençale, est identifiée en tant que patrimoine bâti à protéger dans la catégorie « Bâtiments d'intérêt architectural ».</p> <p>Les extensions seront réalisées dans le respect de l'architecture initiale, en utilisant des matériaux de qualité notamment la pierre de taille, les tuiles canal vieilles en toiture ainsi que des tons neutres, tons clairs, ocres.</p> <p>Les végétaux patrimoniaux tels que les alignements de platanes seront conservés (protection EBC), les haies et autres continuités arbustives préservées.</p>
Superficie (périmètre du STECAL)	0,81 ha
Emprise au sol des constructions	<p><u>Existant</u> 900 m<sup>2</sup></p> <p><u>Projet final</u> Extension de 20% maximum</p>
Surface de plancher	<p><u>Existant</u> 1 400 m<sup>2</sup></p> <p><u>Projet final</u> Extension de 20% maximum</p>
Hauteur des constructions	<p><u>Existant</u> Egout du toit : 11,8 m</p> <p><u>Projet final</u> Les extensions des constructions ne devront pas dépasser la hauteur de la construction existante, soit 11,8 m à l'égout du toit et 3 niveaux.</p>



Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité)	Eau potable : oui Assainissement collectif : oui Electricité : oui
---	--

#### Photo aérienne et cadastre 2023



#### Zonage du PLU



Limite de zone



Haies et autres continuités arbustives à préserver



Espaces Boisés Classés



Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)



Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)







## STECAL As5

Nature du STECAL	Extension d'une entreprise de production de matériel de cinéma - Ccomociné
Localisation	Route de Tarascon, RD99 Parcelles CK 28 en partie
Zonage	Zone agricole STECAL As5
Nature et description du projet	<p>Projet d'extension du bâtiment dans le cadre d'une activité de conception de fauteuils et de salle de cinéma privée, déjà effective sur place. L'objectif du projet est de répondre à un besoin de développement de l'activité économique qui rencontre une hausse de la demande.</p> <p>Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.</p>
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<p><u>Actuellement :</u> Entrepôt de 1083 m<sup>2</sup> de surface de plancher et 690 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.</p> <p><u>Le projet :</u> L'extension sera construite en continuité immédiate et aura un caractère d'emprise limitée L'ensemble des parcelles cultivées en périphérie reste inchangé dans le projet.</p>
Destination du STECAL	Destination autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire : sous-destination « entrepôt ».
Occupations autorisées	Extension en continuité pour la destination entrepôt. Les panneaux photovoltaïques en toitures sont autorisés. Haies à préserver.
Conditions d'implantation	Extension autorisée en continuité immédiate du bâtiment principal.
Insertion architecturale et paysagère	<p>Les matériaux et les couleurs devront s'intégrer au mieux dans l'ambiance de la plaine agricole (tons neutres, tons clairs).</p> <p>Les limites du site seront accompagnées de plantations de haies (existant à conserver et à développer).</p>
Superficie (périmètre du STECAL)	0,83 m <sup>2</sup>
Emprise au sol des constructions	<p><u>Existant</u> 690 m<sup>2</sup></p> <p><u>Projet final</u> Extension de 20% maximum</p>
Surface de plancher	<p><u>Existant</u> 1083 m<sup>2</sup></p> <p><u>Projet final</u> Extension de 25% maximum</p>



Hauteur des constructions	<u>Existant</u> Egout du toit : 6,2 m <u>Projet final</u> L'extension ne devra pas dépasser la hauteur de la construction existante, soit 6,2 m à l'égout du toit et 8,5 mètres au faîtage
Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité)	Eau : forage Assainissement collectif : oui Electricité : oui

**Photo aérienne et cadastre 2023**





## Zonage du PLU



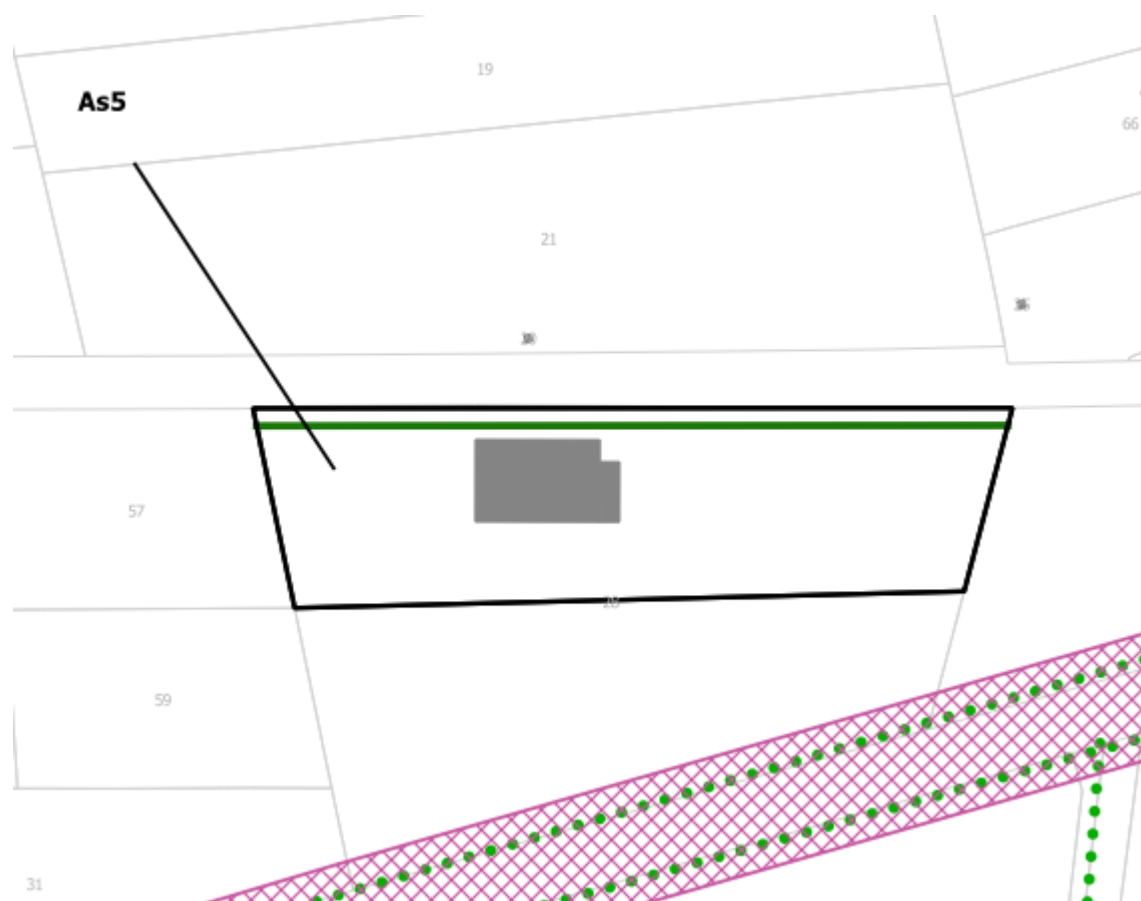
Limite de zone



Haies et autres continuités arbustives à préserver



Espaces Boisés Classés





P

L

U

DÉPARTEMENT DES BOUCHES-DU-RHÔNE

COMMUNE DE SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE

**P**LAN **L**OCAL D'**U**RBANISME

### 3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU prescrite le 24/10/2017

PLU arrêté le 27/03/2018

PLU approuvé le 18/12/2018

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 17/12/2019

Modification n°1 du PLU approuvée le 28/03/2023









## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE .....</b>	<b>6</b>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES .....</b>	<b>9</b>
1. OAP N°1 LES CEDRES .....	19
1.1. Localisation et caractéristiques.....	19
1.2. Enjeux / Objectifs .....	20
1.3. Principe d'aménagement .....	21
2. OAP N°2 VALAT NEUF .....	24
2.1. Localisation et caractéristiques.....	24
2.2. Enjeux / Objectifs .....	24
2.3. Principe d'aménagement .....	25
3. OAP N°3 USSOL.....	29
3.1. Localisation et caractéristiques.....	29
3.2. Enjeux / Objectifs .....	29
3.3. Principe d'aménagement .....	30
4. OAP N°4 LA ROCHE .....	33
4.1. Localisation et caractéristiques.....	33
4.2. Enjeux / Objectifs .....	33
4.3. Principe d'aménagement .....	34
5. OAP N°5 LE SARRET .....	37
5.1. Localisation et caractéristiques.....	37
5.2. Enjeux / Objectifs .....	37
5.3. Principe d'aménagement .....	38
6. OAP N°6 CHALAMON .....	42

6.1.	Localisation et caractéristiques.....	42
6.2.	Enjeux / Objectifs .....	42
6.3.	Principe d'aménagement .....	47
7.	OAP N°7 ZA LA MASSANE .....	47
7.1.	Localisation et caractéristiques.....	47
7.2.	Enjeux / Objectifs .....	47
7.3.	Principe d'aménagement .....	48
8.	Echéancier d'ouverture à l'urbanisation .....	51
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES....</b>		<b>52</b>
1.	OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE » .....	53
1.1.	Rappel des objectifs du PADD .....	53
1.2.	Les éléments de patrimoine bâti et paysager à préserver et signaler.. .....	53
1.3.	Les composantes patrimoniales à préserver dans le centre historique .....	55
1.4.	Les orientations architecturales pour les nouvelles constructions.....	59
1.5.	Valorisation de la via domitia et du chemin de Saint-Jacques de Compostelle.....	68
2.	OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE » .....	70
2.1.	Contexte et intérêt de l'OAP Trame Verte et Bleue .....	70
2.2.	Les grands objectifs de l'OAP .....	70
2.3.	Le choix des végétaux pour valoriser la trame verte .....	72
3.	OAP THEMATIQUE « TRANSITION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE » .....	75
3.1.	Rappel des objectifs du PADD .....	75
3.2.	Principe d'urbanisme bioclimatique .....	75
3.3.	Objectifs d'adaptation aux îlots de chaleur urbains.....	76
3.4.	Objectifs énergétiques .....	77



3.5.	<i>Les équipements énergétiques renouvelables à installer .....</i>	<i>80</i>
3.6.	<i>Les objectifs de non-dégradation de la qualité de l'air intérieur .....</i>	<i>81</i>
3.7.	<i>Développement des mobilités douces .....</i>	<i>81</i>
3.8.	<i>Protection de la ressource en eau, limitation des consommations ....</i>	<i>81</i>
3.9.	<i>Réduction des risques, limiter l'imperméabilisation des sols.....</i>	<i>83</i>
3.10.	<i>Protection de l'eau et des sols.....</i>	<i>83</i>
ANNEXE 1.....		86
ANNEXE 2.....		89
ANNEXE 3.....		93
ANNEXE 4.....		94







# PREAMBULE



## PORTEE ET CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les orientations d'aménagement ont pour objectif d'apporter des précisions quant à l'organisation urbaine, paysagère ou fonctionnelle de certains secteurs de la commune.

### Règles générales :

Selon l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, **des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)**, un règlement et des annexes. Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. »

Selon l'article L.151-6 du code de l'urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation « comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements ».

Selon l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles". »

### Opposabilité au tiers :

En application de l'article L.152-1 du Code de l'Urbanisme, « l'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ».

En ce sens, les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagement retenues, mais bien contribuer à leur mise en œuvre, à minima, ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'appréciera lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.



### Articulation avec le règlement écrit et graphique :

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique.

Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagement et de construction seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur, et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



## LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DE LA COMMUNE DE SAINT-REMY-DE-PROVENCE

Dans le cadre des objectifs définis par le PADD, la commune a identifié plusieurs secteurs de développement qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'urbanisation du territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation de la commune de Saint-Rémy-de-Provence sont les suivantes :

- OAP 1 : les Cèdres ;
- OAP 2 : Valat neuf ;
- OAP 3 : Ussol ;
- OAP 4 : La Roche ;
- OAP 5 : Le Sarret ;
- OAP 6 : Chalamon ;
- OAP 7 : ZA de la Massane.





## PRINCIPES D'AMENAGEMENT RETENUS DANS LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### DES PRINCIPES COMMUNS COMME BASE DES DIFFERENTES OAP

Les principes communs aux orientations d'aménagement déclinent diverses thématiques visant à mieux intégrer le développement

La qualité environnementale des projets est recherchée, dans le but d'améliorer, à terme, l'empreinte écologique de l'urbanisation nouvelle, d'intégrer les aménagements au paysage et de prendre en compte les enjeux liés au risque d'inondation et de ruissellement.

#### Gérer les eaux de ruissellement et le risque d'inondation

Ces nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;

- des dalles enherbées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentes l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

Les aménagements devront respecter les règles relatives aux risques d'inondation par ruissellement pluvial.

Les nouveaux aménagements ne devront pas augmenter le risque induit en aval du site de projet.

#### Privilégier les déplacements « modes doux » et les espaces de rencontre

Le maillage général de la ville par un réseau piéton / cycle est recherché par les partis d'aménagement pris dans les OAP. L'application de ce principe se retrouvera par deux types d'aménagements viaires différenciés :

- des artères principales bordées de trottoirs élargis, non encombrés par les équipements techniques plus des bandes ou pistes cyclables ;
- des cheminements piétons/cycles propres, desquels sont exclues toutes circulations motorisées.



Certaines opérations, à l'échelle de croisements fréquentés par des automobilistes et piétons, pourront être aménagées ponctuellement sous la forme « d'espaces de rencontre » dans lesquels les différents types de flux se mêleront, en laissant la priorité au mode le plus vulnérable.

Ce maillage pourra s'accompagner ponctuellement d'aménagement d'espaces communs, favorisant le lien social entre les habitants du quartier : places, squares et dispositions de mobilier urbain le long des cheminements seront favorisés.



## Gestion des accès et desserte

### FOCUS 1 // GESTION DES ACCES

Des accès sécurisés, en nombre suffisant et stratégiquement positionnés sont les garants d'une desserte interne efficace et de qualité permettant ainsi la mise en place d'un projet urbain et paysager structuré et de qualité.

Pour une bonne intégration au tissu environnant et une accessibilité maîtrisée et de qualité :

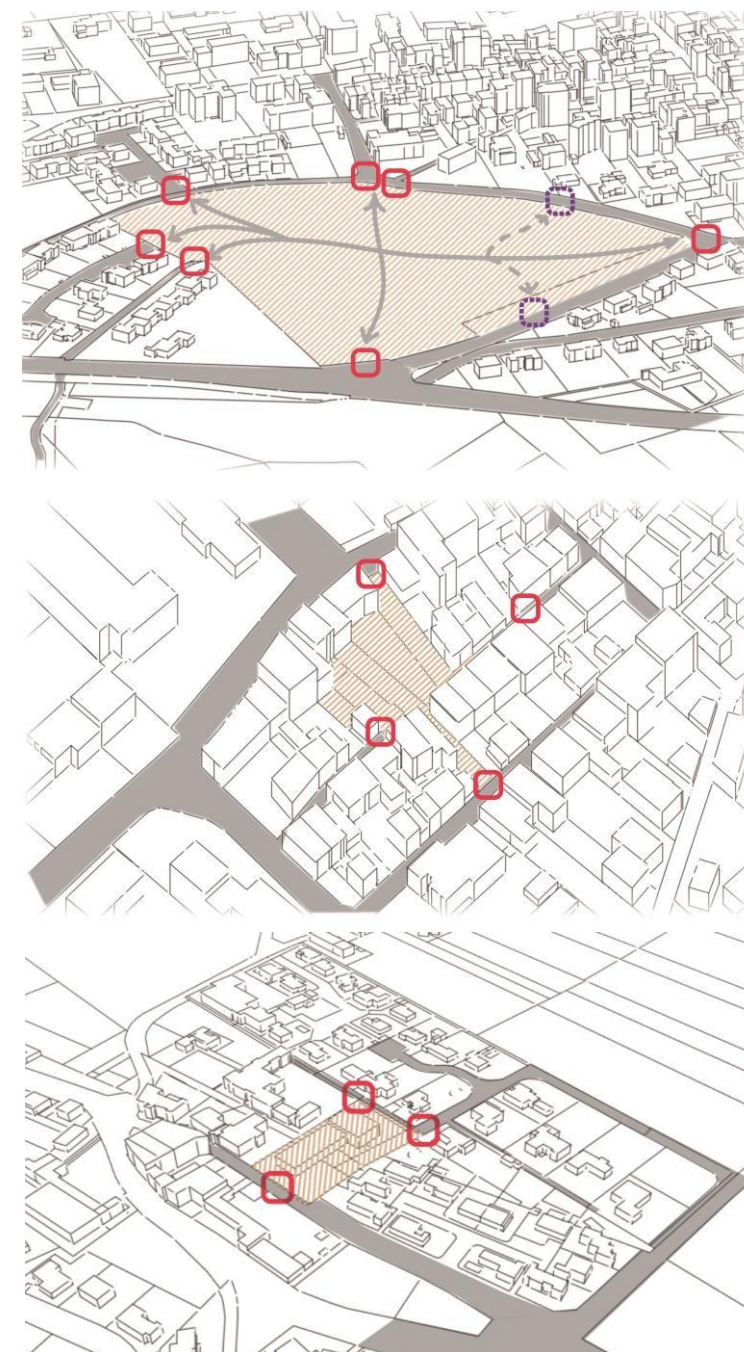
- **Des connexions avec l'existant devront être privilégiées :** permettre de désenclaver des impasses existantes et de créer des liaisons inter-quartiers notamment dans le cas d'un site en dents creuses ou en extension de la tâche urbaine (entre deux entités bâties par exemple : site de « jonction » de la tâche urbaine).
- **Des accès quantitatifs et qualitatifs devront être recherchés :** prévoir des accès en nombre suffisant pour une gestion optimisée des flux pour tous les modes et sécuriser l'ensemble des accès notamment en cas de carrefour « à plusieurs branches » par la mise en place de nouveaux aménagements.



Accès avec création de nouveaux carrefours



Accès en lien avec l'existant / Prolongement - désenclavement



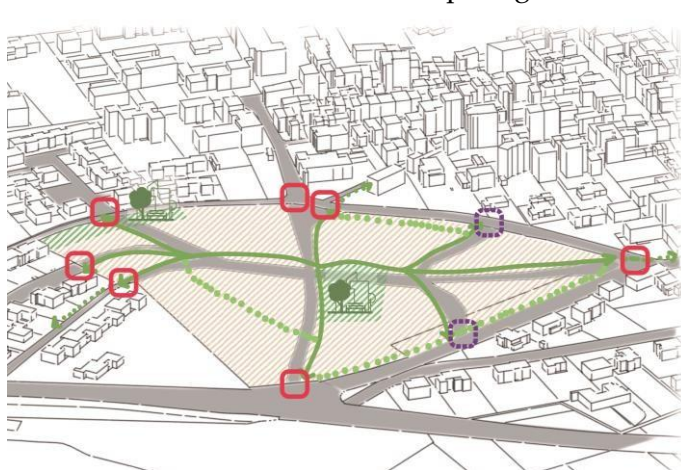


## Gestion des accès et desserte

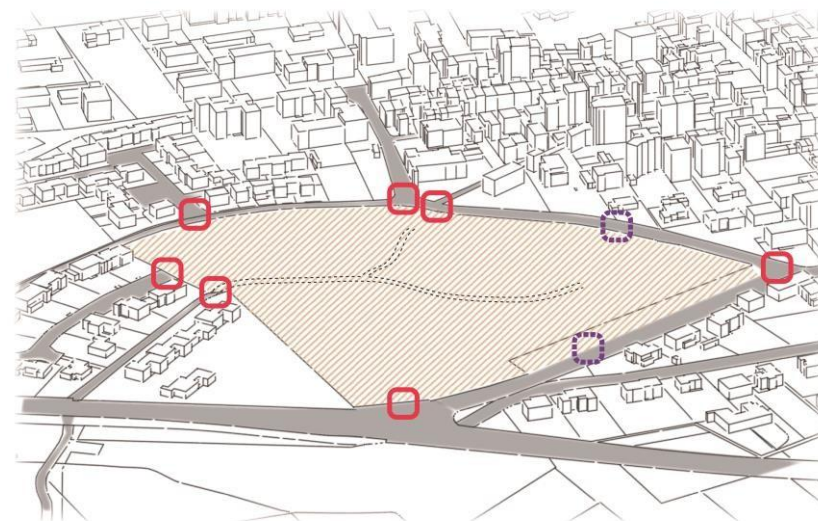
### FOCUS 2 // DESSERTE

Pour une desserte efficace et une mise en place d'un cadre de vie qualitatif au sein du futur quartier :

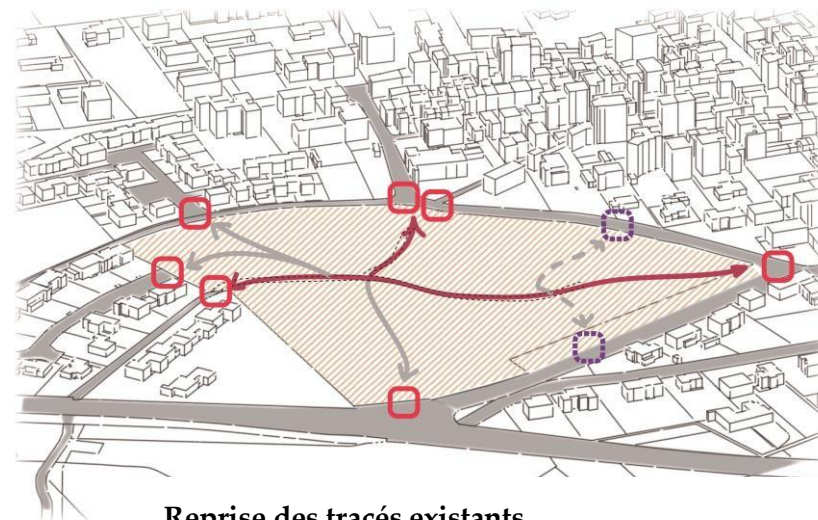
- **Exploiter l'existant :**
  - **Pour les sites en dents creuses :** exploiter et mutualiser les voies existantes,
  - **Pour les sites en extension de la tâche urbaine :** réutiliser les emprises existantes notamment les chemins potentiels sur les anciennes terres agricoles.
- **Favoriser une circulation en bouclage** autant que possible, et ce pour l'ensemble des modes de circulation afin de favoriser une meilleure répartition des flux au sein et en sortie de site.
- **Différencier les flux :** ne pas oublier de prendre en compte l'ensemble des modes de transport, y compris les modes doux dès le début de la réflexion. Penser les espaces de manière à faciliter et à fluidifier les déplacements notamment en créant des espaces propres à chacun, ou avec des modes de fonctionnement partagés.



**Différencier les flux :**  
favoriser un maillage vert pour les flux modes doux et la mise en place d'espaces verts inter-quartiers



**Chemin existant (gestion du site, etc.)**



**Reprise des tracés existants**

**Pour l'aménagement des futures voiries**

**Exploiter l'existant**



## Gestion des accès et desserte

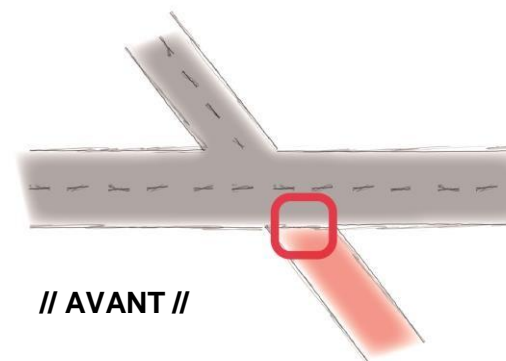
## FOCUS 3 // DES ESPACES SECURISES

Pour favoriser le cadre de vie des futurs secteurs, il est important de veiller à créer des espaces qualitatifs et sécurisés :

- **Porter une attention toute particulière à la gestion des différents flux** et notamment à l'intégration des modes doux.
- **Veiller à la hiérarchisation et au statut des voies**
- **Réaménager ou optimiser les carrefours existants** : notamment lorsqu'on est face à un carrefour existant à plusieurs branches, il est important de prendre en compte dès le début des réflexions le réaménagement potentiel de ce carrefour afin de faciliter l'intégration d'un nouvel accès et de sécuriser les échanges de flux entre le site et son environnement.

## Réaménager / optimiser les carrefours

Meilleure gestion des flux et de la sécurité



// AVANT //

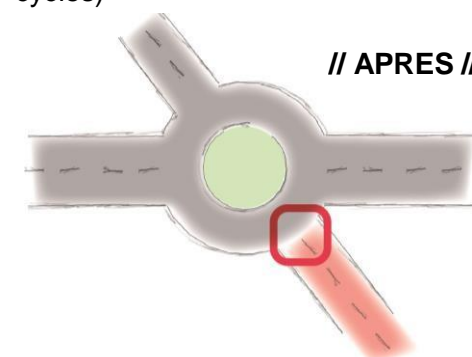
// AVANT //

Carrefour simple sur lequel on veut connecter un accès / sortie pour le site d'étude

Risque d'accident et de conflit entre les différents usagers (voitures, piétons, cycles, etc.)

// APRES //

Connexion de l'accès / sortie du site d'étude avec mise en place d'un carrefour sécurisé (rond-point par exemple) permettant une meilleure gestion des flux (voitures, mais aussi piétons et cycles)



// APRES //



Exemple d'aménagement sécurisés // Différencier les flux

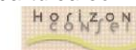
Sources : site internet des villes de Mont de Marsan, Saint-Avé et Craponne et [www.sev.fr](http://www.sev.fr) / [www.lyon-partdieu.com](http://www.lyon-partdieu.com)



CITADIA



SURFACE LIBRE





### **Proposer des densités urbaines contextualisées, des densités à vivre**

La commune recense un parc de logements majoritairement composé de logements individuels de grande taille conduisant à une surconsommation d'espaces naturels ou agricoles. En lien avec les objectifs de la loi ALUR et les besoins des habitants, une diversification des typologies de logements est à assurer dans le développement de Saint-Rémy-de-Provence, notamment au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Il s'agira de proposer un développement urbain optimisé permettant de limiter la consommation foncière du territoire.

Cela suppose un renouvellement des formes urbaines et architecturales et un changement dans les pratiques de construction de maisons individuelles monotypées.

### **Diversifier l'offre résidentielle et promouvoir de nouvelles typologies de logements**

L'offre résidentielle doit être diversifiée au niveau de la taille des habitations, de leur forme et de leur statut d'occupation pour répondre à l'ensemble des demandes et notamment aux petits ménages. L'objectif étant de favoriser le parcours résidentiel pour plus de mixité sociale.

En raison de la hausse actuelle des constructions de maisons individuelles, et afin de limiter la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'habitat mitoyen et les petits collectifs seront globalement privilégiés par les orientations d'aménagement dans le but rétablir un équilibre entre les types d'habitat sur la commune et d'encourager l'accueil de jeunes actifs.

La qualité et l'innovation architecturales seront privilégiées. Les constructions denses (petits collectifs) devront optimiser les espaces extérieurs : jardins en rez-de-chaussée, terrasses ou balcons « habitables ».



## Insertion urbaine & intégration architecturale

### FOCUS 1 // DENSITE

Pour garantir au mieux son intégration dans l'environnement proche, le projet se doit de tenir compte du tissu urbain environnant et de ses caractéristiques majeures (typologies bâties, morphologie, densité, etc.). Ce travail de couture urbaine et d'intégration architecturale et urbaine se doit d'être le plus précis et le plus qualitatif possible pour favoriser le cadre de vie des usagers du futur projet mais aussi des habitants / usagers des quartiers existants environnants.

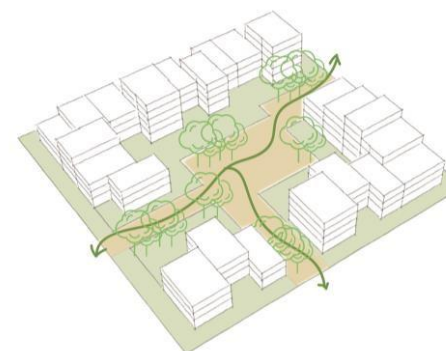
Dans un souci de développement durable, les nouveaux projets se doivent d'être porteurs d'une certaine densité (limitation de l'étalement urbain, intensification urbaine, etc.). Tout en tenant compte de ce principe, les projets doivent aussi tenir compte :

**-Des tissus existants :** densifier oui, mais tout en tenant compte des densités présentes aux alentours afin d'éviter des conflits urbains. Il faut savoir trouver la densité acceptable au regard du projet attendu et de l'environnement dans lequel il s'insère notamment lorsque l'on se retrouve sur un site d'extension de la tâche urbaine.

**-De la qualité et du cadre de vie :** densifier tout en préservant les spécificités urbaines et paysagères des sites (cœur d'îlot végétalisé, trame verte et bleue, etc.). La densification d'un secteur ne doit pas se faire au détriment de la qualité et du cadre de vie existant mais venir le renforcer et le développer. La prise en compte du cadre bâti et paysager et le renforcement des qualités intrinsèques du site sera profitable au projet et à l'acceptation d'une densité « plus élevée » (notamment dans le cas de secteur pavillonnaire par exemple).

#### Densité et formes urbaines

*Lien entre formes urbaines et espaces verts*



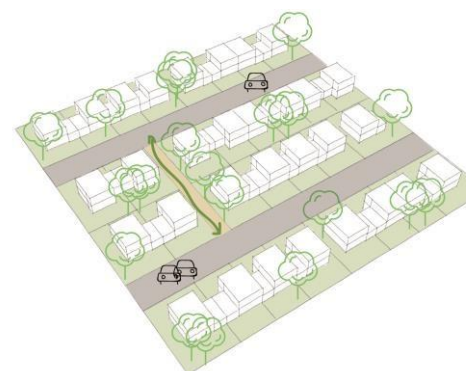
#### Intermédiaire

- Densité : ++
- Mixité : ++
- Intégration urbaine : ++
- Espaces verts : +

Grande mixité des usages (bureaux, commerces en RDC, activités, etc.)

Hauteur et emprise au sol moyenne

Cœur d'îlot vert + flux piétons



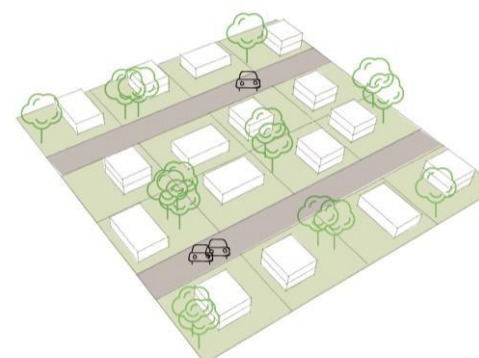
#### Individuel groupé

- Densité : -
- Mixité : -
- Intégration urbaine : +/-
- Espaces verts : +/-

Pas de mixité des usages

Faible hauteur / emprise au sol moy.

Espaces verts exclusivement privés



#### Individuel pur

- Densité : - -
- Mixité : -
- Intégration urbaine : -
- Espaces verts : +/-

Pas de mixité des usages

Faible hauteur et emprise au sol

Espaces verts exclusivement privés



## Insertion urbaine & intégration architecturale

### FOCUS 2 // MIXITE URBAINE

En lien avec le focus précédent, et ce quel que soit le type de site, la densité ne doit pas empêcher de créer des secteurs porteurs d'une mixité sociale mais aussi, et surtout, urbaine. Les projets devront veiller à :

- **Prendre en compte les typologies bâties environnantes** afin de créer du lien et de la connexion entre le projet et l'existant sans pour autant s'empêcher de proposer des typologies différentes et / ou innovantes.
- **Diversifier l'offre** de manière qualitative avec la mise en place d'une mixité des formes urbaines, des typologies bâties (petit collectif, intermédiaire, individuel dense, ...), etc.
- **Répartir les capacités d'accueil entre les différentes typologies** : la répartition du nombre de logements entre les différentes typologies choisies pour le projet devra être réfléchie et réalisée de manière adéquate (lien entre l'offre et la demande, prise en compte des objectifs du PLU, etc.) afin de varier la taille et les types de logements au sein des différentes typologies.



#### Intermédiaire & Groupé

- Densité : +
- Mixité : +
- Intégration urbaine : +
- Espaces verts : ++

Mixité des usages (commerces, bureaux, etc.) et des formes urbaines

Création d'îlots composés et fonctionnels

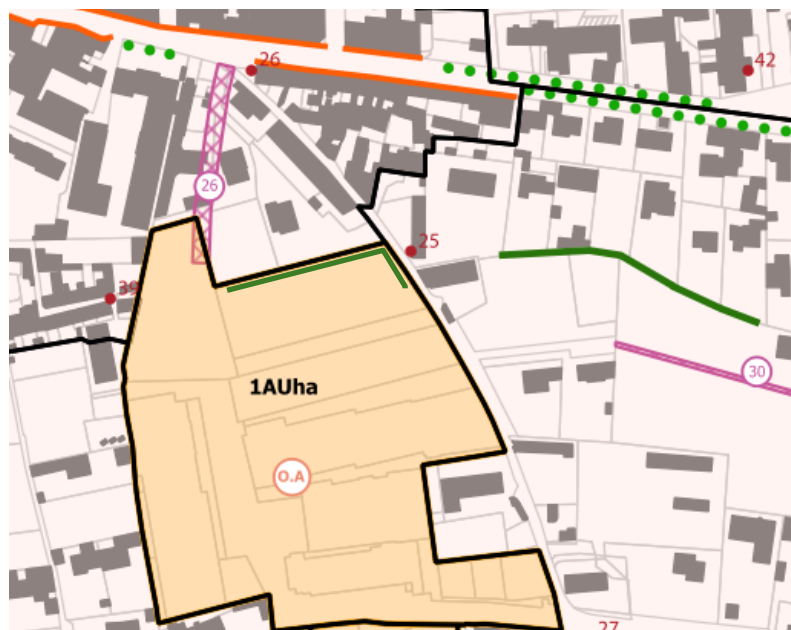
Espaces verts inter-quartiers



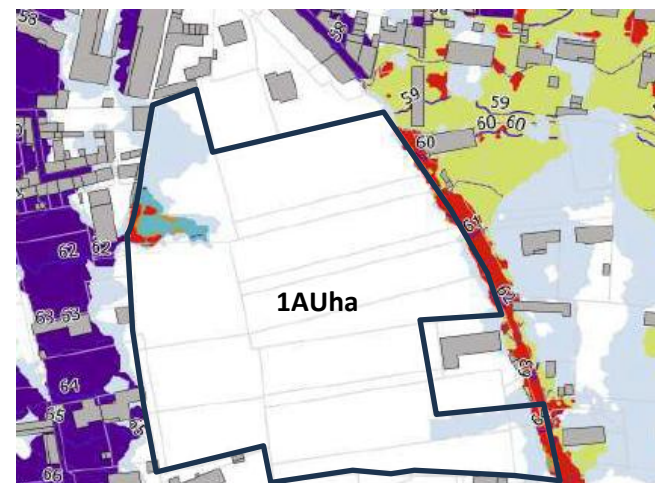
## OAP N°1 LES CEDRES

### 1.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité immédiate du centre-ville, ce site d'OAP est identifié au PLU en zone 1AUha.



La *quasi*-totalité du site n'est pas soumis au risque d'inondation par ruissellement, seule une infime partie du site est impactée.



### 1.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à optimiser l'enveloppe bâtie existante en mobilisant cet important gisement foncier, localisé à proximité immédiate du centre-ville. L'objectif étant de :

- permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes, des petits ménages et des seniors (logements plus petits, financièrement accessibles) et développer l'habitat saisonnier pour répondre aux besoins du territoire ;
- aménager un vrai espace de stationnement à proximité du centre-ville, calibré aux besoins ;



### 1.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+2, avec un étage d'attique, en cohérence avec l'habitat de ville présent aux alentours.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par un espace vert type aire de jeux situé à l'Ouest du site. Il a vocation à devenir un espace de centralité verte pour les habitants du quartier.

Une continuité naturelle Est-Ouest, support de la trame verte communale, est à préserver et conforter. Le linéaire de haie concerné par cette continuité est à préserver en tant que continuité écologique. En l'absence de projet d'ombrières photovoltaïques de l'espace de stationnement, les autres haies de cyprès présentes sur le site sont à préserver pour leur rôle d'ombrières naturelle.

Les espaces verts sont également à favoriser au niveau des logements collectifs où des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).*

### PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

Une réflexion doit être menée pour préserver le cône de vue nord-sud sur les Alpilles.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera :

- un espace de stationnement de 400 places situé au Nord du site ;
- une offre de logements diversifiée composée :
  - o d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 100 logements ;
  - o d'une offre d'habitat pour seniors en R+2 maximum d'environ 50 logements.

**Superficie globale de l'OAP :** environ 2,9 hectares.

**Superficie de l'espace de stationnement :** environ 1,1 hectare.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 150 logements.

**Densité moyenne** (sur la partie dédiée à l'habitat) : environ 85 logements/ha.



**MIXITE SOCIALE**

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

**QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES****GESTION DE L'EAU**

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

**RISQUES**

Les espaces très ponctuellement situés en risque d'inondation par ruissellement, et en fonction du type d'aléa, ne seront pas bâtis.

Sur le reste du site, non soumis au risque d'inondation, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU

**PERFORMANCE ENERGETIQUE**

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

Une réflexion sera menée sur les possibilités d'installations d'ombrières photovoltaïques sur l'emprise du parking.

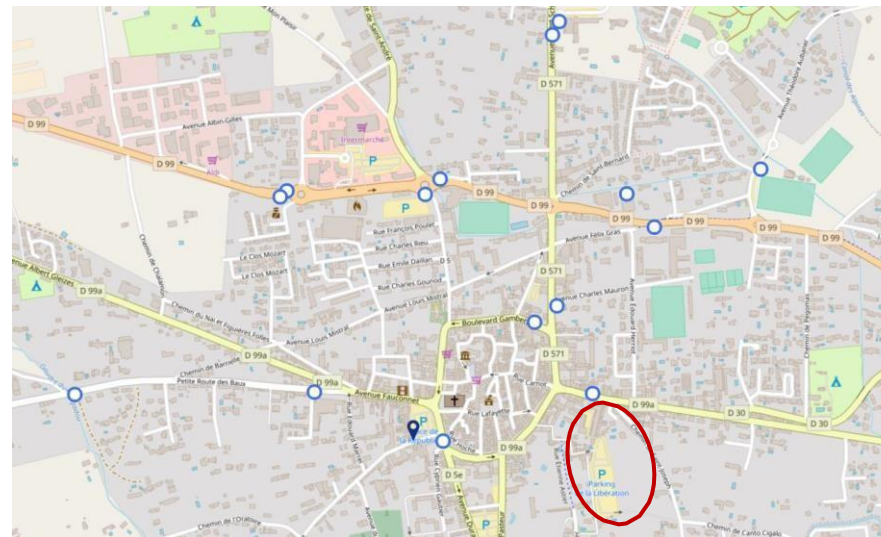
**BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

L'objectif du projet est de maintenir la même capacité de stationnement que celle proposée actuellement, à savoir 400 places de stationnement. Envisagé comme un parc relai, le positionnement du parking a été localisé pour faciliter et optimiser son usage au plus près du centre-ville et des liaisons piétonnes.

En plus de l'espace de stationnement public de 400 places, un espace de stationnement mutualisé dédié aux habitations devra être créé, ainsi que des places de stationnement privatives selon la taille des logements (voir règlement).

**DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

La desserte en transport en commun est assurée via l'arrêt de bus situé Avenue de la Libération.



*Localisation des arrêts de bus desservis par le réseau Cartrize*

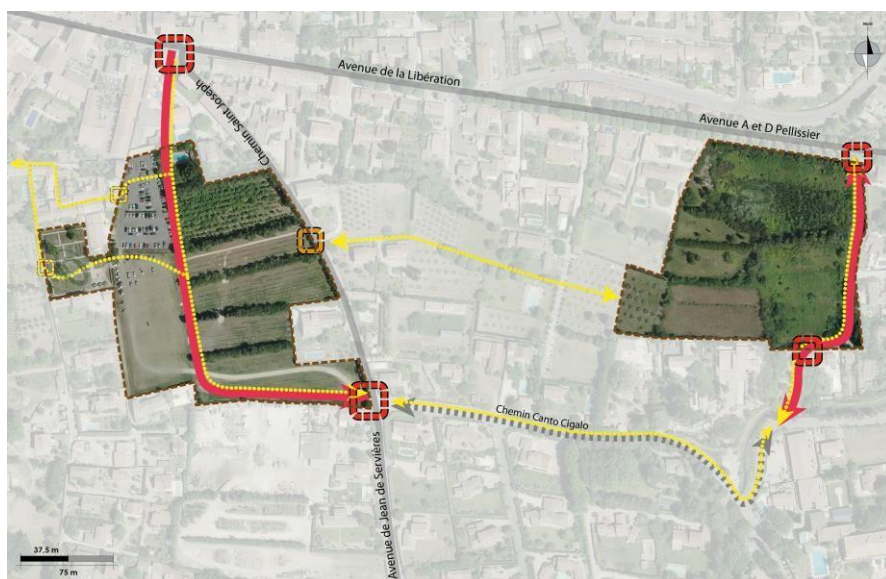


## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### RESEAU VIAIRE

Le développement du secteur est conditionné à l'amélioration des accès et de la desserte au Nord du site.

Le projet devra voir un nouvel accès sécurisé depuis l'Avenue de la Libération, duquel sera créée une voie de desserte Nord/Sud. L'accès existant situé au Sud du site permettra également de desservir cette nouvelle voie.

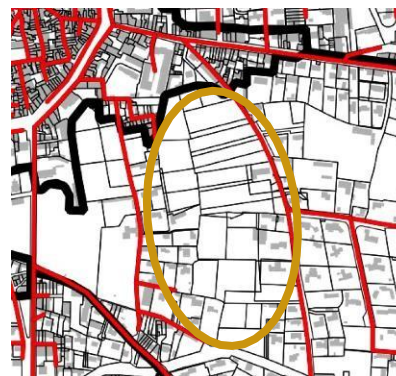


Cette voie centrale et ces deux accès permettront de créer un bouclage viaire (voie en pointillés gris ci-dessus) avec la nouvelle voie créée sur l'OAP Valat neuf. L'objectif étant de desservir ces deux nouveaux sites ainsi que les quartiers Sud de l'Avenue de la Libération depuis l'Avenue A et D Pellissier et ainsi de fluidifier le trafic aux abords du cours central.

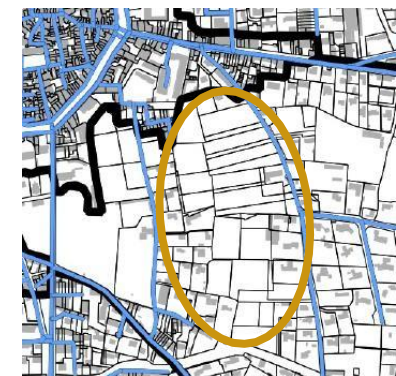
### DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.

Réseau des eaux usées



Réseau d'eau potable



### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

L'OAP prévoit la réalisation d'un véritable maillage doux au sein du projet et vers les quartiers voisins. Pour cela, l'OAP prévoit la création d'un cheminement doux en complément de la voie d'accès, ainsi que deux cheminements doux Est/Ouest :

- un permettant de rejoindre l'accès piéton existant pour se rendre au centre-ville ;
- un permettant de se rendre dans l'espace vert/aire de jeux de l'OAP.

Ces cheminements doux viendront compléter celui existant chemin Canto Cigalo, puis le futur cheminement doux de l'OAP Valat Neuf.

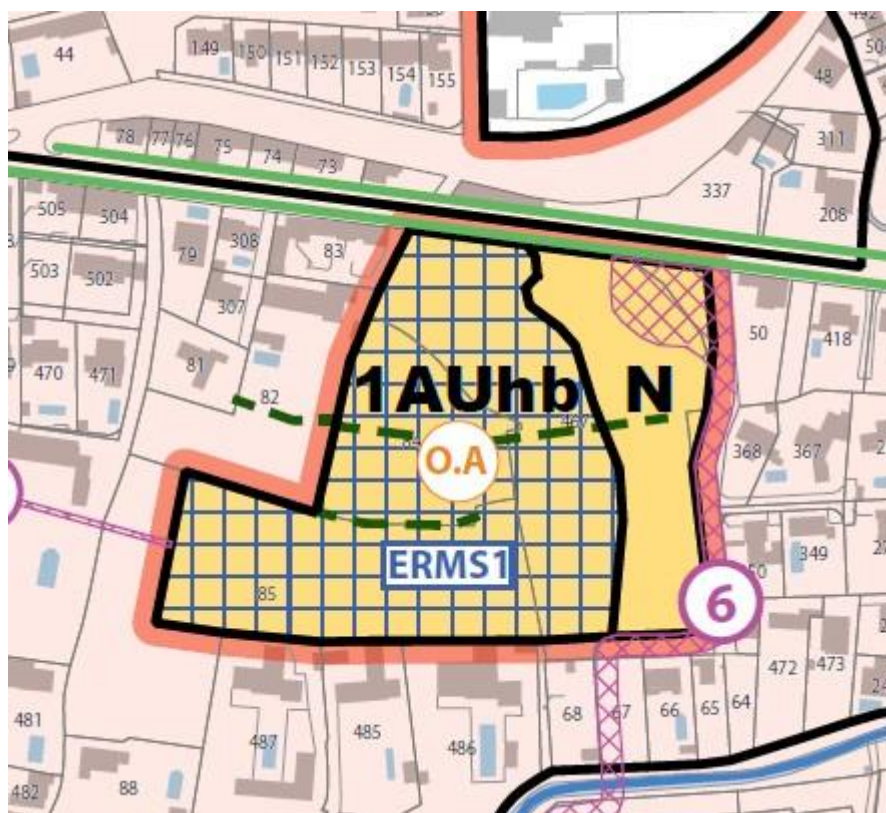
De plus, un cheminement doux sera créé entre le site du Valat Neuf et celui des Cèdres excluant les automobiles. Les piétons pourront donc accéder facilement au centre-ville que ce soit depuis le site des Cèdres ou le site de Valat Neuf. L'objectif étant de réduire l'utilisation de la voiture dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



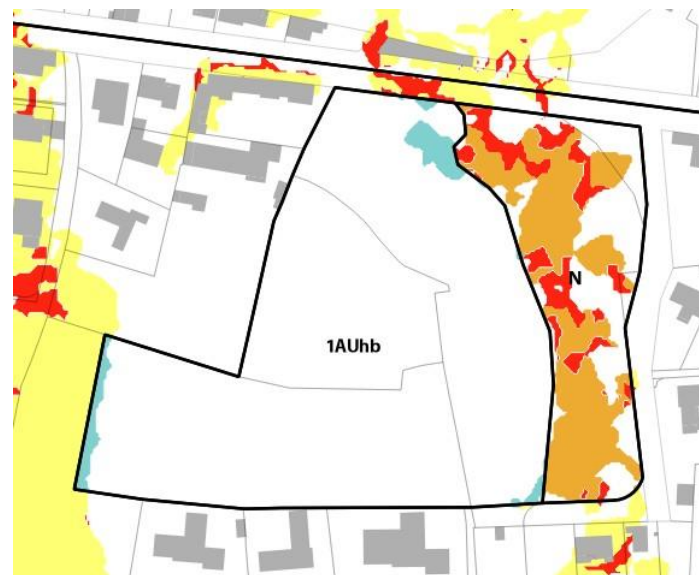
## 2. OAP N°2 VALAT NEUF

### 2.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé dans l'enveloppe urbaine de la commune, à proximité du centre-ville et de l'OAP des Cèdres, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhb au PLU.



La partie Est du site est soumise au risque d'inondation par ruissellement.



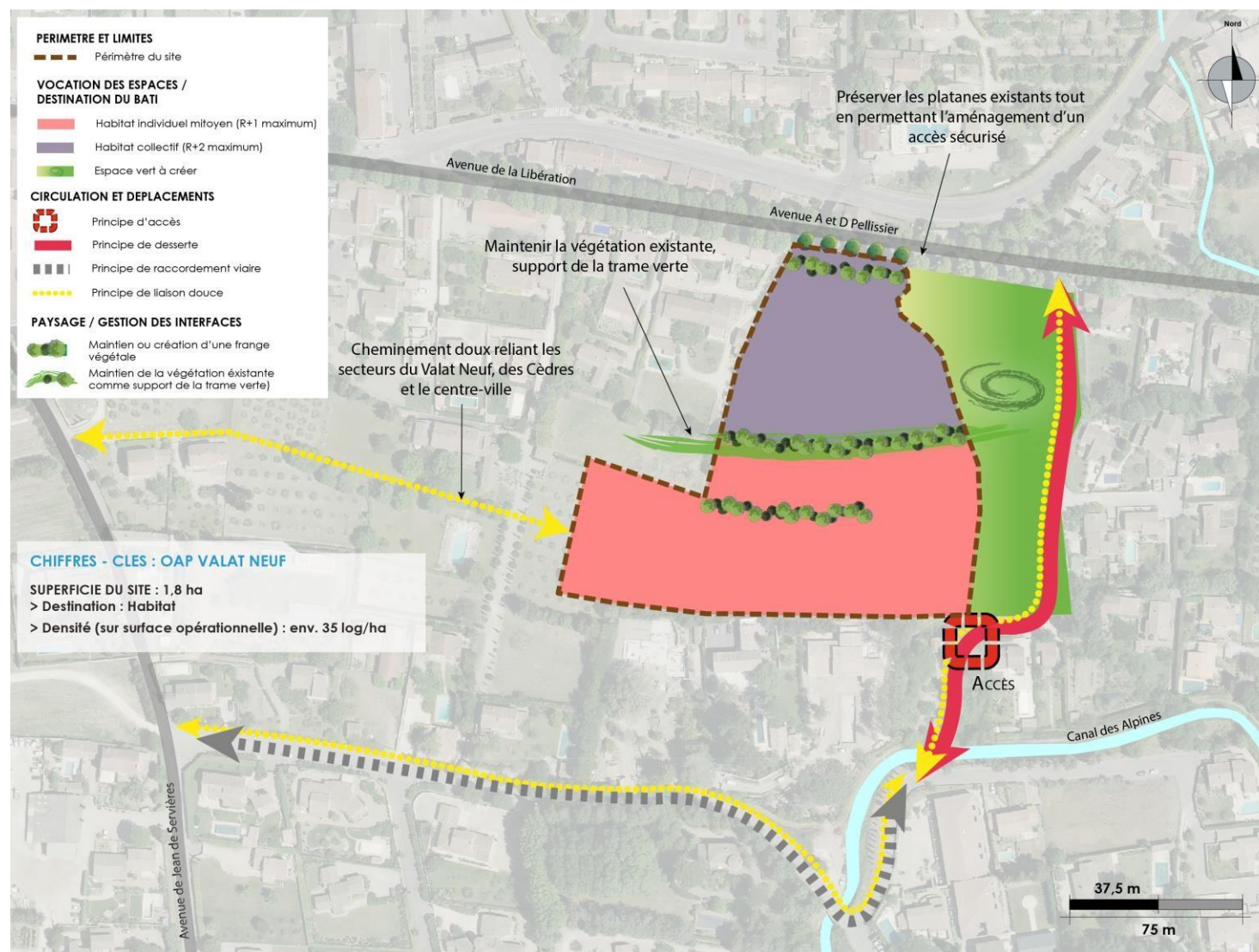
### 2.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à optimiser l'enveloppe bâtie existante en mobilisant cet important gisement foncier, localisé à proximité du centre-ville et de ses commodités.

L'objectif étant de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles).



## 2.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au :

- R+1 :
  - o en bordure de la voie située au Nord, en cohérence avec la topographie du site
  - o au Sud en cohérence avec l'environnement bâti existant.
- R+2 : au Nord de la trame végétale existante permet d'intégrer le projet dans son environnement bâti et paysager en cohérence avec la topographie du site.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par le maintien de la végétation existante, support de la trame verte communale, située au centre du projet.

Une continuité naturelle Est-Ouest, support de la trame verte communale, est à préserver et conforter.

Cet espace naturel permettra de maintenir un espace tampon entre les petits collectifs situés au Nord du site et l'habitat mitoyen situé au Sud.

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment sur la partie est du projet. En plus de permettre l'infiltration des eaux de pluie, des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Les haies périphériques seront maintenues et renforcées par des espèces diversifiées, méditerranéennes, non invasives ou allergisantes. Elles participent au maintien des continuités écologiques et de la trame verte communale.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).*

### PAYSAGE

L'OAP prévoit le maintien d'une frange tampon paysagère en limite avec l'Avenue A et D Pellissier.

Sur l'ensemble du site, un traitement qualitatif des franges urbaines devra être assuré.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel mitoyen en R+1 maximum d'environ 20 logements ;
- d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 40 logements.

**Superficie globale de l'OAP :** environ 1,8 hectare.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 60 logements.

**Densité moyenne :** environ 35 logements/ha.



**MIXITE SOCIALE**

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

**QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES****GESTION DE L'EAU**

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

**RISQUES**

Le site est en partie soumis au risque d'inondation par ruissellement (Est du site). Aucune construction n'est prévue sur cette zone qui est dédiée à la voirie et au cheminement doux.

Dans la partie non soumise au risque 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

**PERFORMANCE ENERGETIQUE**

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

**BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le projet devra prévoir :

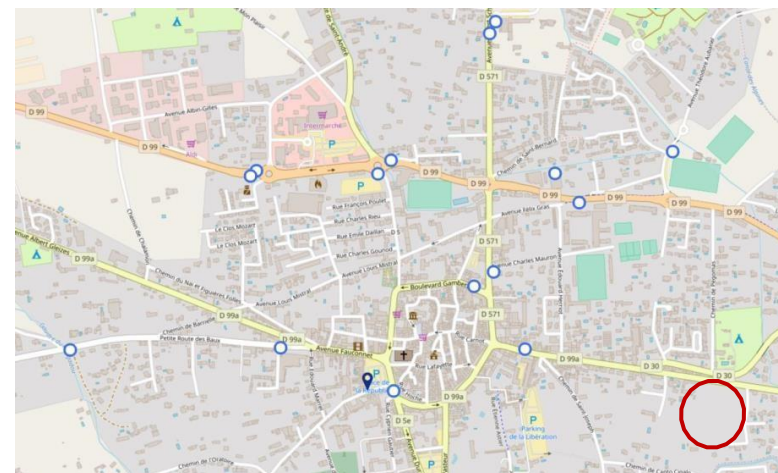
du stationnement à la parcelle pour les logements individuels mitoyens.

- un espace de stationnement mutualisé pour les logements collectifs.

**DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

La desserte en transport en commun se situe près du centre-ville, Avenue de la Libération.

Grâce aux nouvelles voies piétonnes à créer au sein du site et sur celui des Cèdres, les piétons pourront rejoindre de façon sécurisée cet arrêt de bus bien que la distance soit quand-même relativement importante. Il serait donc préférable de prévoir un nouvel arrêt de bus à proximité du site.



Localisation des arrêts de bus desservis par le réseau Cartreize



## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### RESEAU VIAIRE

Le projet devra prévoir la sécurisation de l'accès existant situé au Nord au niveau de l'avenue A et D Pellissier. Un nouvel accès au Sud devra également être créé pour rejoindre le chemin Canto Cigalo (pont à créer sur le canal des Alpines).

Ces accès permettront la desserte du site via une voie Nord/Sud à créer.

Cette voie centrale et ces deux accès permettront de créer un bouclage viaire (voie en pointillés gris ci-dessous) avec la nouvelle voie créée sur l'OAP des Cèdres. L'objectif étant de desservir ces deux nouveaux sites ainsi que les quartiers Sud de l'Avenue de la Libération depuis l'Avenue A et D Pellissier et ainsi de fluidifier le trafic aux abords du cours central.

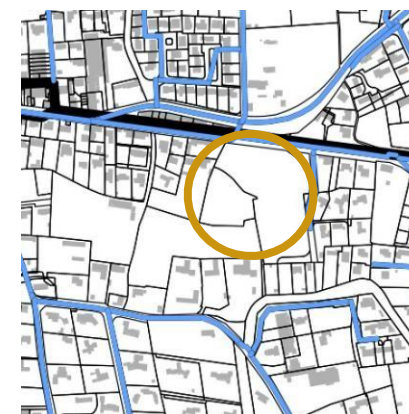


### DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau des eaux usées



Réseau d'eau potable

### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

L'OAP prévoit la création d'un cheminement doux en complément de la voie d'accès. Ce cheminement doux viendra compléter celui existant chemin Canto Cigalo, puis le futur cheminement doux de l'OAP des Cèdres. De plus, un cheminement doux sera créé entre le site du Valat Neuf et celui des Cèdres excluant les automobiles. Les piétons pourront donc accéder facilement au centre-ville depuis le site.

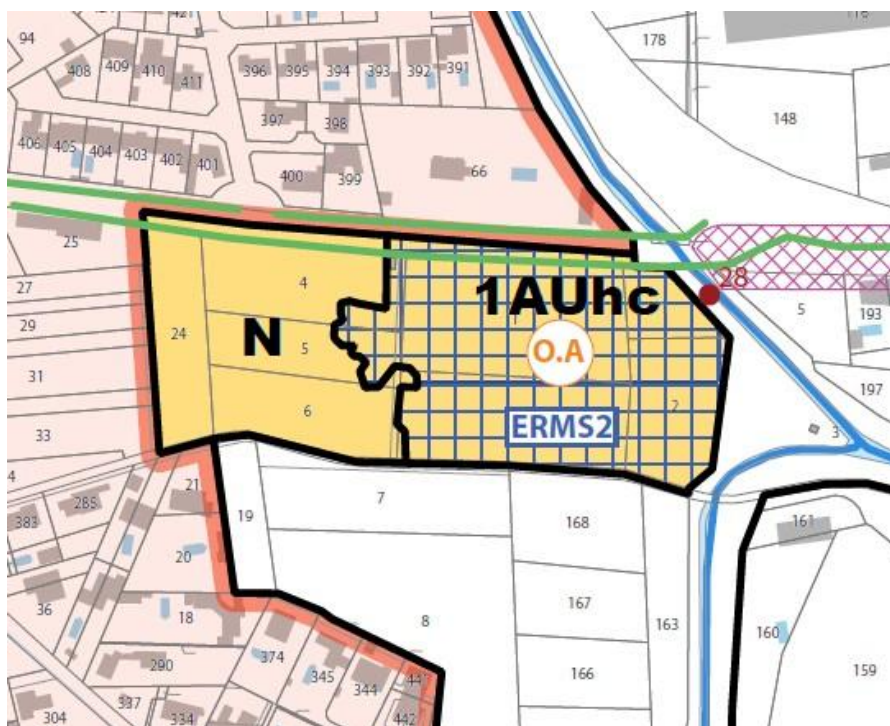
L'objectif étant de réduire l'utilisation de la voiture dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



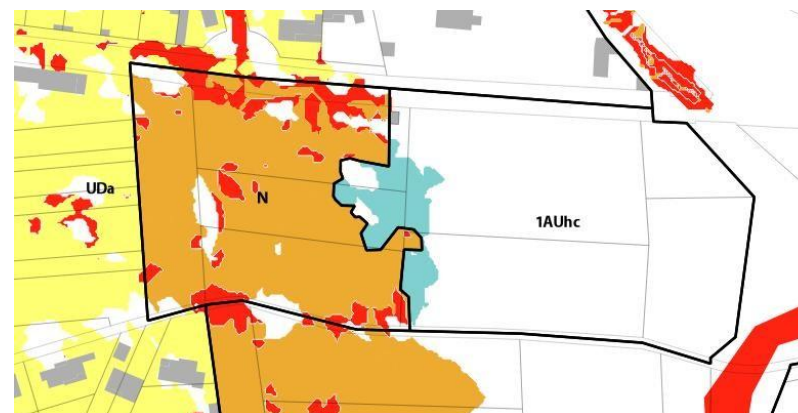
### 3. OAP N°3 USSOL

#### 3.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au Sud d'un lotissement d'habitat individuel, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhc au PLU.



La partie Ouest du site est soumise au risque d'inondation par ruissellement.



#### 3.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à inscrire le développement urbain dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante.

L'objectif étant de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles).

**Le développement de ce secteur devra s'inscrire dans une conception globale d'écohameau.**



### 3.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 en cohérence avec l'environnement bâti alentour.

La conception urbaine devra prendre en compte l'ensemble des prescriptions bioclimatiques imposées dans l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

La place du végétal sera assurée par d'importants espaces libres permettant une efficace infiltration des eaux :

- un espace vert de grande taille sera situé à l'Ouest du site. Son emprise correspond aux zones inconstructibles de l'étude de risque ruissellement pluvial. Cet espace devra en partie ou dans son ensemble accueillir des jardins partagés. La place du végétal doit être dominante sur ce secteur.
- la zone humide existante située à l'Est du projet sera conservée et servira de frange végétale avec la zone agricole voisine ;
- la végétation existante située au Nord du site sera préservée afin de maintenir un espace tampon entre le projet et la route d'Orgon.

Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.\*

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).*

### PAYSAGE

L'OAP prévoit une importante frange tampon paysagère aux abords du site (Ouest, Nord et Est) permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes. Au sud du projet cette frange végétale sera assurée par la haie existante située en zone agricole du PLU.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat individuel mitoyen en R+1 maximum, à destination des petits ménages, d'environ 20 logements.

**Superficie globale de l'OAP :** environ 2,5 hectares.

**Superficie opérationnelle (hors espaces verts) :** environ 1,1 hectare.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 20 logements.

**Densité moyenne** (sur superficie opérationnelle) : environ 20 logements/ha.

### MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

### RISQUES

L'urbanisation du site devra respecter la réglementation en vigueur.

Sur les espaces soumis au risque d'inondation par ruissellement l'OAP prévoit des espaces verts permettant :

- une infiltration naturelle des eaux de pluie ;
- une qualité paysagère du projet ;
- une préservation des biens et des personnes du risque.

Dans la partie non soumise au risque, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

### BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement se fera à la parcelle où grâce à un espace de stationnement mutualisé.

## DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Actuellement le site n'est pas desservi par les transports en commun. L'extension du réseau est à prévoir.

## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible par le Nord depuis la route d'Orgon où un accès sécurisé est à créer.

La voirie de desserte interne du site devra prévoir une voie piétonne sécurisée.

### DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau des eaux usées



Réseau d'eau potable

### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

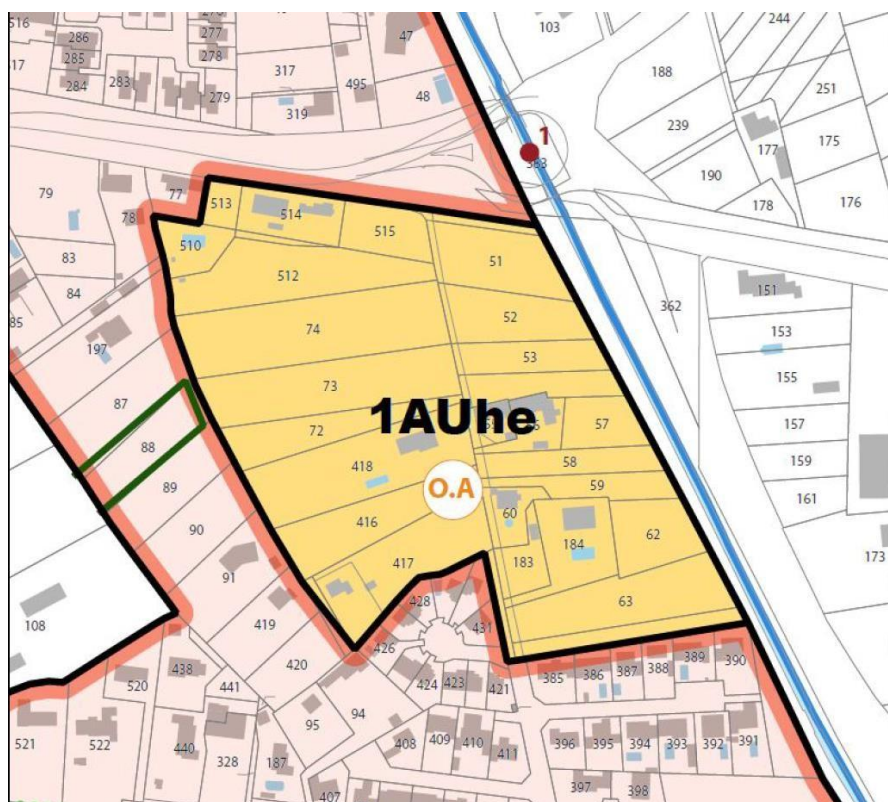
Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés à l'intérieur des zones dédiées à l'habitat et vers les espaces verts.



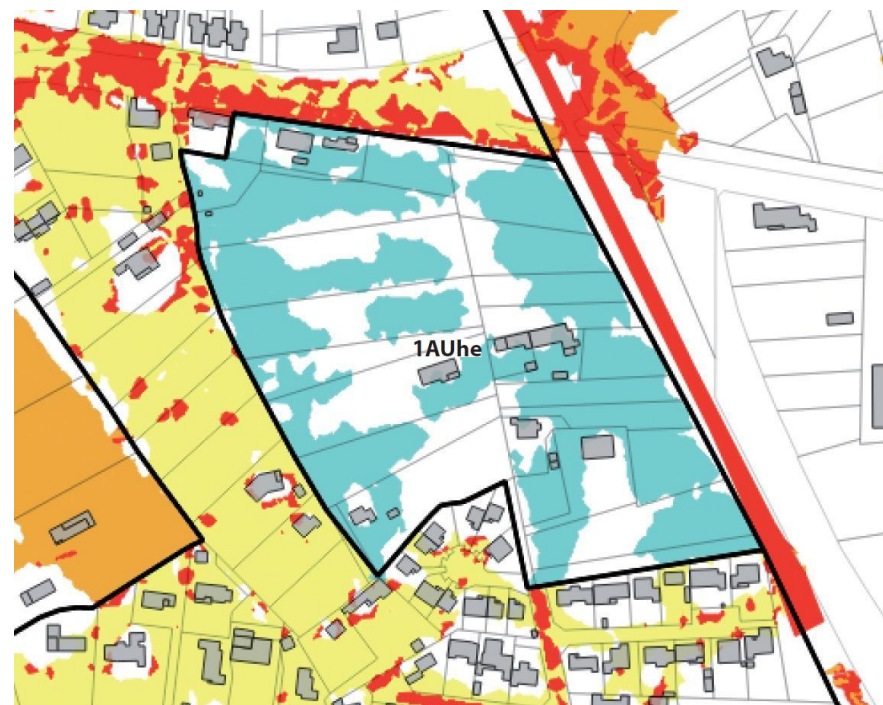
## 4. OAP N°4 LA ROCHE

### 4.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en limite Est de l'enveloppe urbaine de la commune, entre des espaces déjà bâtis, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhe au PLU.



Le site est soumis à un risque d'inondation par ruissellement faible à modéré.



### 4.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à inscrire le développement urbain dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante.

L'objectif étant de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles).



### 4.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PLU SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE - OAP LA ROCHE  
 DÉCEMBRE 2017

CITADIA



## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- au R+2 au Nord du site en limite de la D99, axe d'entrée de ville ;
- au R+1 au centre et au Sud du secteur, en cohérence avec le tissu d'habitat existant.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

Les haies périphériques seront maintenues et renforcées par des espèces diversifiées, méditerranéennes, non invasives ou allergisantes. Elles participent au maintien des continuités écologiques et de la trame verte communale.

**Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).**

### PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 80 logements ;
- d'une offre d'habitat individuel mitoyen en R+1 maximum d'environ 30 logements.

**Superficie globale de l'OAP :** environ 4,6 hectares.

**Superficie opérationnelle (hors existant) :** environ 3,2 hectares.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 110 logements.

**Densité moyenne** (sur surface opérationnelle) : environ 35 logements/ha.

### MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.



## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

### RISQUES

Le projet devra respecter les règles spécifiques liées au risque (cf. règlement du PLU).

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

### PERFORMANCE ENERGETIQUE

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

## BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le projet devra prévoir :

- du stationnement à la parcelle pour les logements individuels mitoyens.
- un espace de stationnement mutualisé pour les logements collectifs.

## DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

Actuellement le site n'est pas desservi par les transports en commun. L'extension du réseau est à prévoir.

## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### RESEAU VIAIRE

Le site sera accessible par le Nord via la création, en lien avec le département, d'un nouvel accès sécurisé sur la D99.

Depuis cet accès de nouvelles voies viendront desservir les espaces d'habitation.

### DESSERTE DES RESEAUX

Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées sont déjà présents sur le site.



Réseau des eaux usées

Réseau d'eau potable

### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

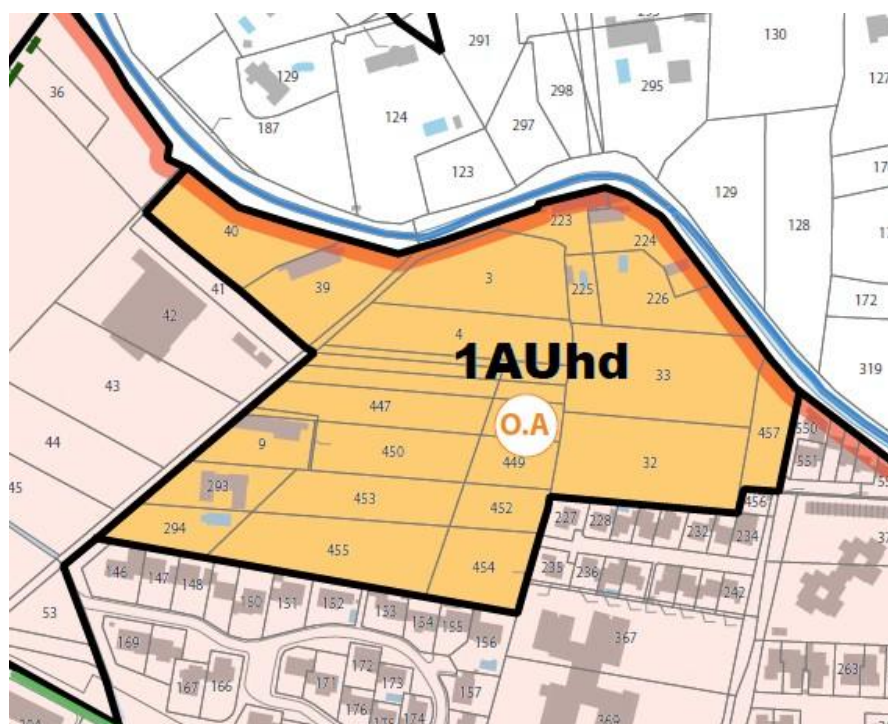
Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.



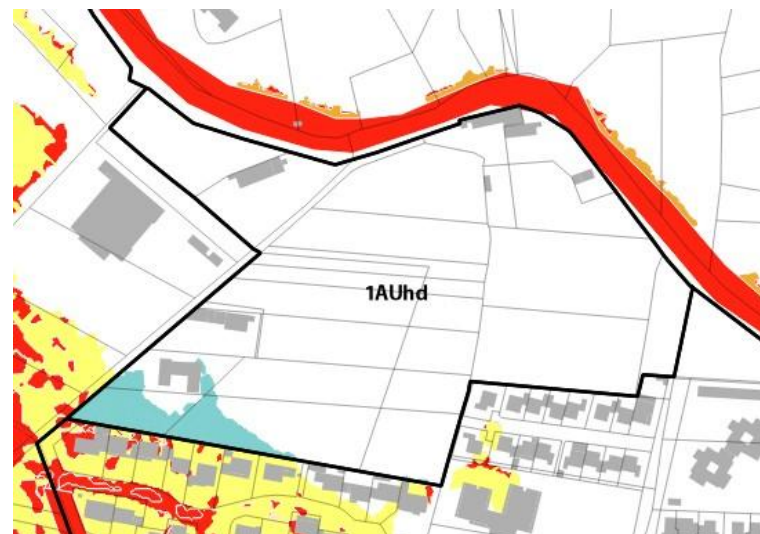
## 5. OAP N°5 LE SARRET

### 5.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en limite Nord-Est de l'enveloppe urbaine de la commune, au Nord d'un tissu d'habitat mixte plutôt dense, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUhd au PLU.



Le site n'est pas soumis au risque d'inondation par ruissellement à part une petite partie située au Sud-Ouest du projet.



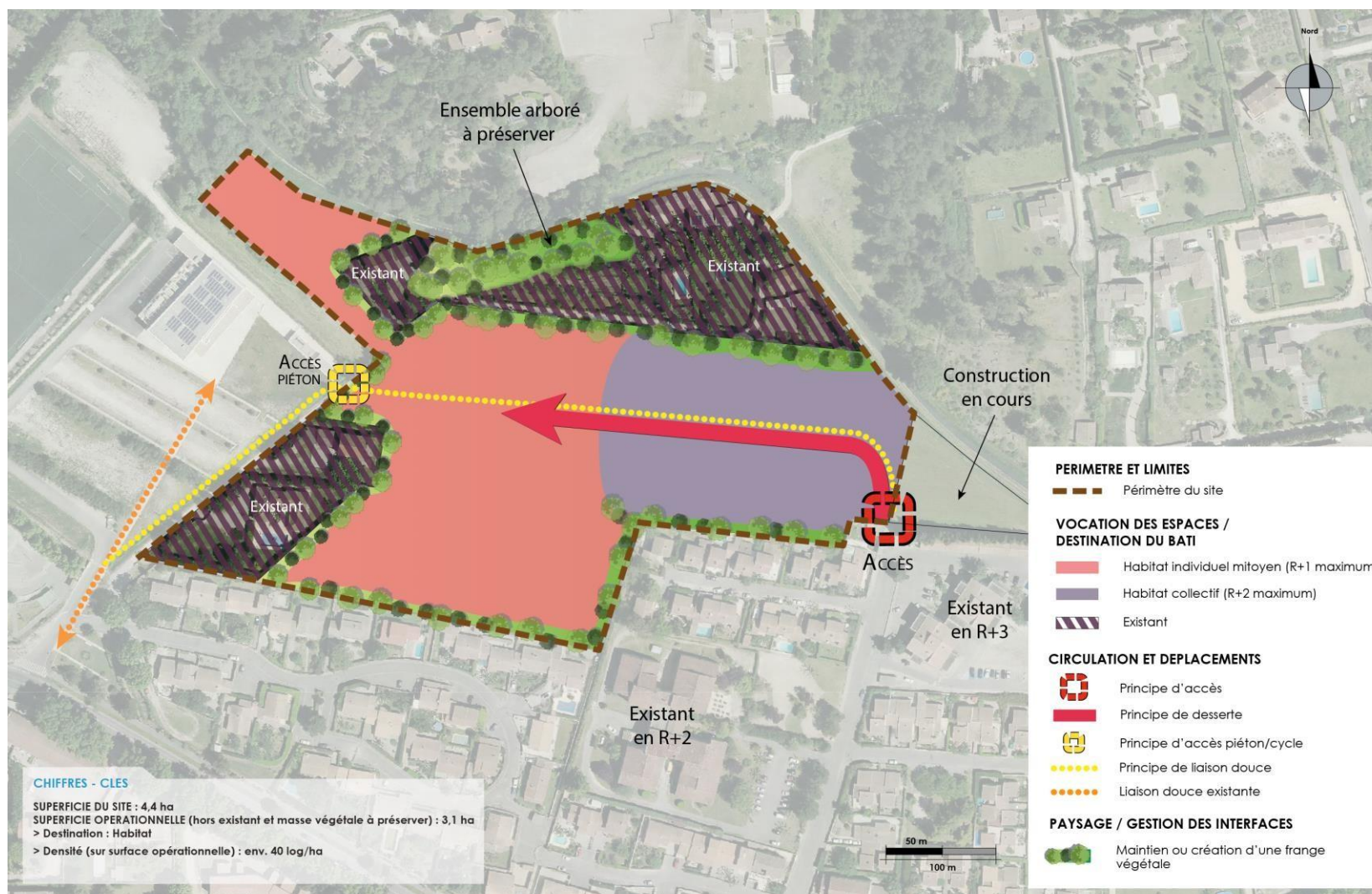
### 5.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à inscrire le développement urbain dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante.

L'objectif étant de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement mixte de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles).



### 5.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT



PLU SAINT-RÉMY-DE-PROVENCE - OAP Le SARRET  
 DÉCEMBRE 2017

CITADIA



## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée :

- au R+2 à l'Est de l'OAP en cohérence avec le tissu mixte plutôt dense présent au Sud-Est de l'OAP dont la hauteur de l'existant varie du R+1 au R+3 ;
- au R+1 sur toute la partie Ouest du site en cohérence avec l'habitat plus individuel présent au Nord et au Sud de cet espace.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

Sur l'ensemble du projet les espaces verts sont à favoriser, notamment au niveau des logements collectifs. Des espaces verts/aires de jeux communs pourront être créés.

De plus, l'OAP prévoit le maintien de l'espace arboré situé au Nord du projet.

Les haies périphériques seront maintenues et renforcées par des espèces diversifiées, méditerranéennes, non invasives ou allergisantes. Elles participent au maintien des continuités écologiques et de la trame verte communale.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).*

### PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée :

- d'une offre d'habitat individuel mitoyen en R+1 maximum d'environ 30 logements ;
- d'une offre d'habitat, type petit collectif, en R+2 maximum d'environ 95 logements.

**Superficie globale de l'OAP :** environ 4,4 hectares.

**Superficie opérationnelle (hors existant et masse végétale à préserver) :** environ 3,1 hectares.

**Potentiel (à titre indicatif) :** environ 125 logements.

**Densité moyenne** (sur superficie opérationnelle) : environ 40 logements/ha.



**MIXITE SOCIALE**

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

**QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES****GESTION DE L'EAU**

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

**RISQUES**

La partie concernée par le risque correspond à une parcelle déjà bâtie et à la frange tampon paysagère du projet.

Sur le reste du site, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

**PERFORMANCE ENERGETIQUE**

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

**BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT**

Le projet devra prévoir :

- du stationnement à la parcelle pour les logements individuels mitoyens.
- un espace de stationnement mutualisé pour les logements collectifs.

**DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN**

La desserte en transport en commun est assurée via l'arrêt de bus situé sur la D99. L'Avenue des Martyrs de la Galine étant équipé pour les piétons, les habitants pourront se rendre de façon sécurisée à cet arrêt.



*Localisation des arrêts de bus desservis par le réseau Carreze*



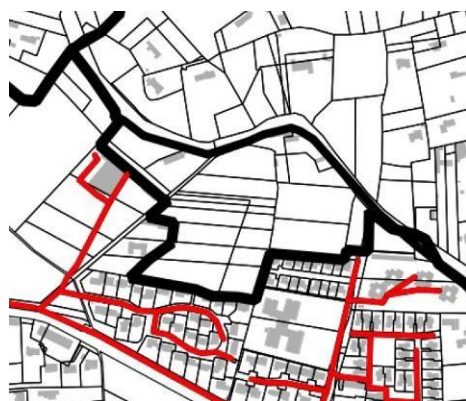
## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

### RESEAU VIAIRE

L'accès au quartier se fera depuis l'avenue des Martyrs de la Galine. Une nouvelle voie de desserte sera alors créée à l'intérieur du site pour desservir l'ensemble des habitations.

### DESSERTE DES RESEAUX

Le secteur est facilement raccordable au réseau d'eau potable et au réseau d'eaux usées qui se situent à proximité.



Réseau des eaux usées



Réseau d'eau potable

### LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :

L'OAP prévoit la réalisation d'une voie douce en complément de la voie de desserte. Cette voie Est/Ouest débouchera sur un accès uniquement piéton à l'Ouest du site, qui rejoindra le cheminement doux existant situé au niveau des équipements communaux.

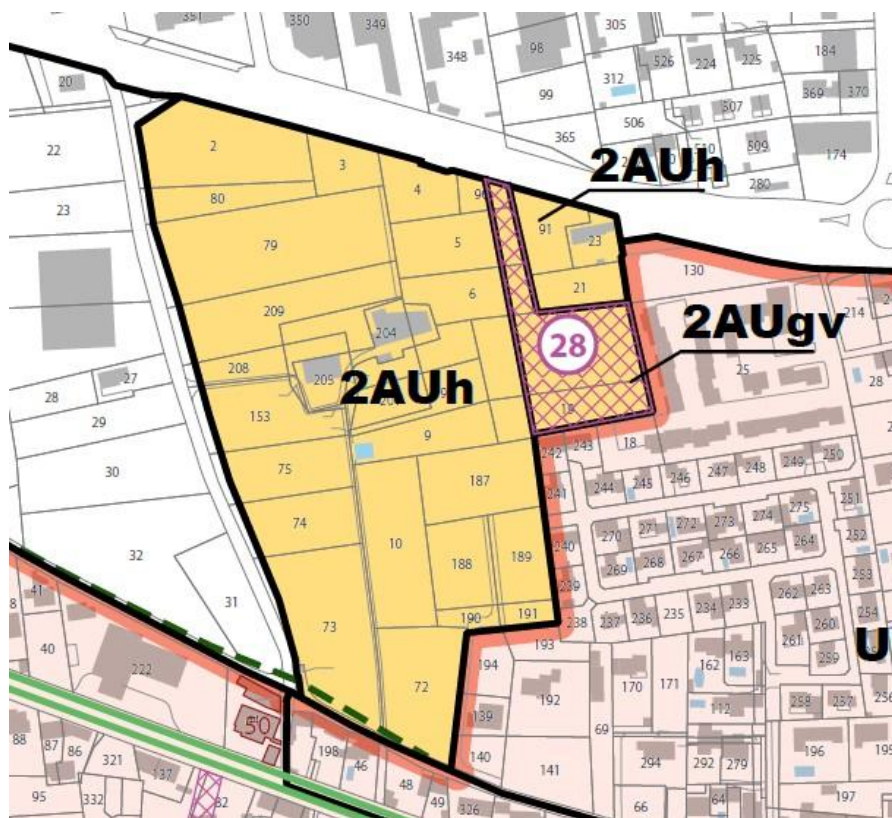
L'objectif étant de réduire l'utilisation de la voiture dans un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre.



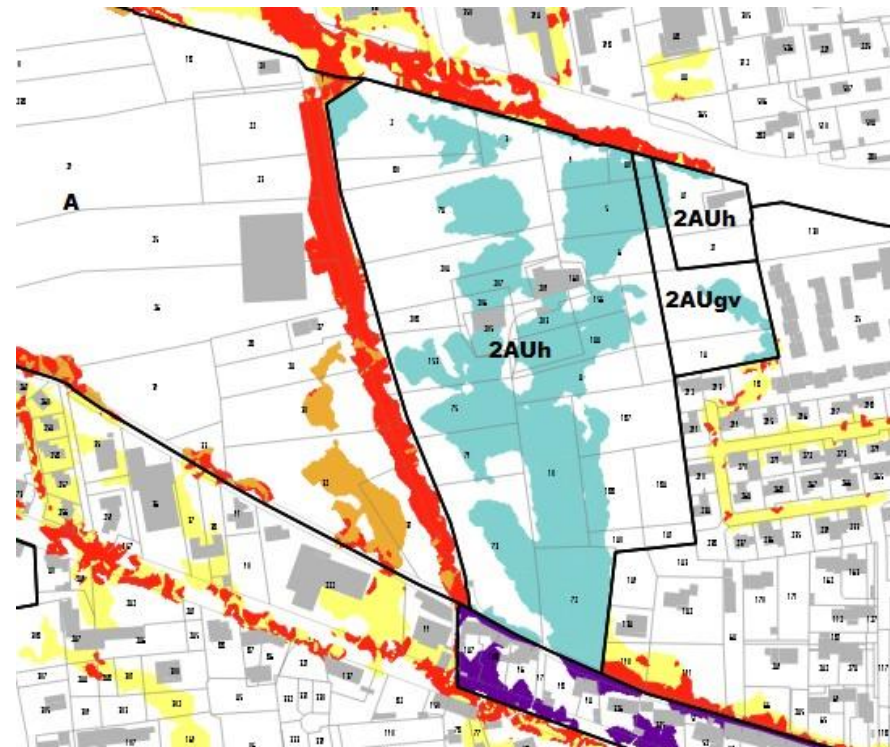
## 6. OAP N°6 CHALAMON

### 6.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en limite Ouest de l'enveloppe urbaine de la commune, entre des espaces déjà bâtis, ce site d'OAP est identifié en zone 2AUh au PLU.



Le site est soumis à un risque d'inondation par ruissellement faible.



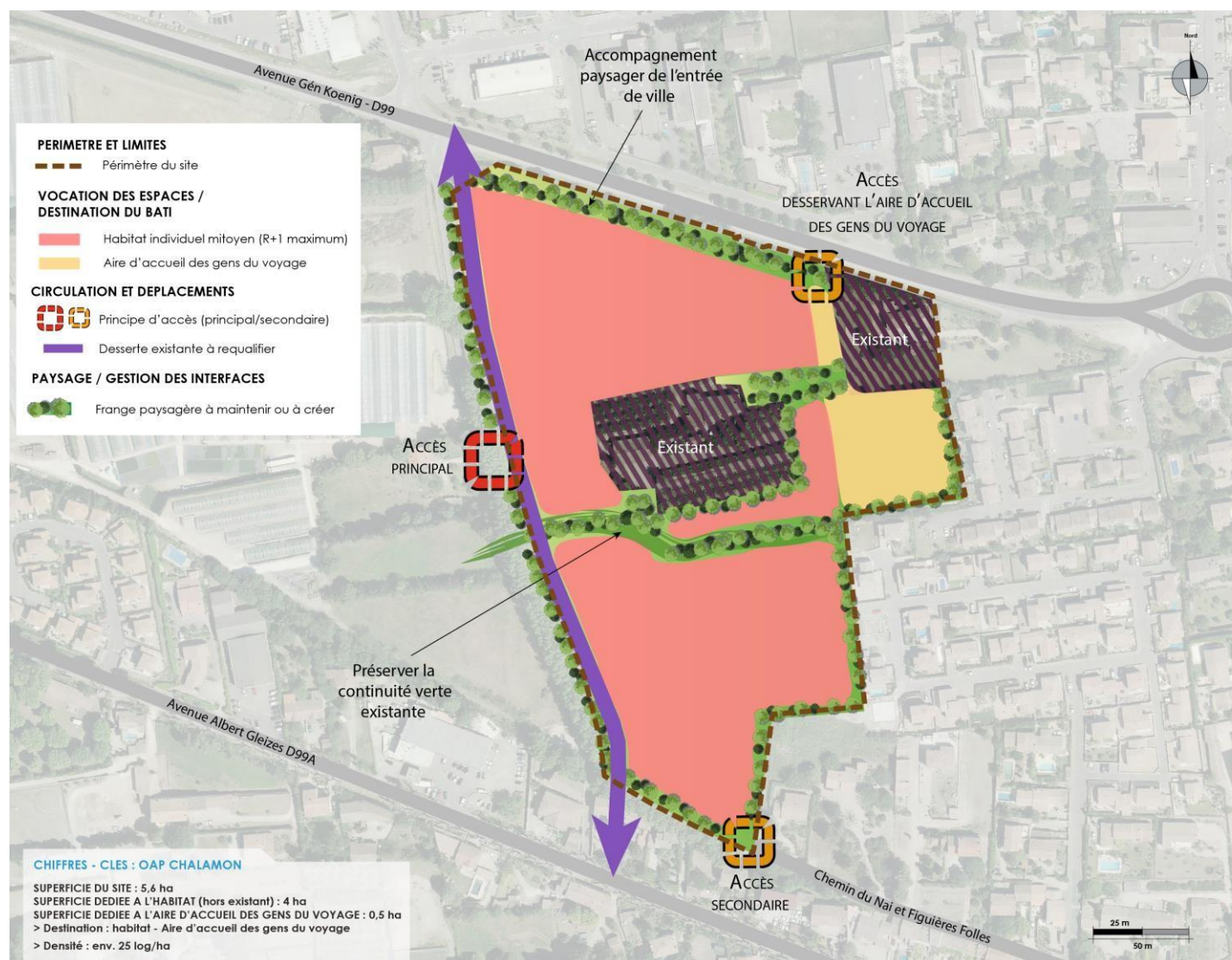
### 6.2. ENJEUX / OBJECTIFS

Cette OAP vise à inscrire le développement urbain dans le prolongement de l'enveloppe bâtie existante.

L'objectif étant de permettre le maintien et l'accueil des Saint-Rémois au sein d'un espace urbain optimisé en programmant un développement de l'habitat répondant aux besoins des jeunes et petits ménages (logements plus petits, financièrement accessibles).



### 6.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

### QUALITE URBAINE DU PROJET

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages naturels et bâtis.

La hauteur des constructions est limitée au R+1 en cohérence avec l'habitat pavillonnaire présent aux alentours.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

### ESPACES VERTS / ESPACES NATURELS

L'OAP prévoit le maintien de la continuité verte existante, présente au cœur du projet comme support de la trame verte.

Les haies périphériques seront maintenues et renforcées par des espèces diversifiées, méditerranéennes, non invasives ou allergisantes. Elles participent au maintien des continuités écologiques et de la trame verte communale.

Sur l'ensemble du projet, les végétaux rustiques de croissance lente ne nécessitant que peu de taille et d'entretien seront privilégiés. Des bandes enherbées et vivaces rustiques viendront accompagner les allées et les cheminements piétons.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Trame verte et bleue » et son annexe cartographique (annexe 4 au dossier d'OAP).*

### PAYSAGE

L'OAP prévoit une frange tampon paysagère aux abords du site permettant d'intégrer le projet à son environnement et aux habitations existantes.

## MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

### PROGRAMMATION

Le projet d'aménagement proposera une offre d'habitat individuel mitoyen en R+1 maximum d'une centaine de logements ;

**Superficie globale de l'OAP** : environ 5,6 hectares.

**Superficie opérationnelle dédiée à l'habitat (hors existant)** : environ 4 hectares.

**Superficie dédiée à l'aire d'accueil des gens du voyage** : environ 0,5 hectare.

**Potentiel (à titre indicatif)** : environ 100 logements et 20 places au sein de l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Densité moyenne** (sur superficie opérationnelle) : environ 25 logements/ha.

### MIXITE SOCIALE

Au moins 25% des logements du secteur seront dédiés aux logements locatifs sociaux.

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.



## RISQUES

Le projet devra respecter les règles spécifiques liées au risque (cf. règlement du PLU).

Dans la partie non soumise au risque, 30% d'espace non bâti devra être réservé à l'infiltration des eaux de pluie.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

## PERFORMANCE ENERGETIQUE

*Se reporter aux dispositions de l'OAP « Economie d'énergie et construction durable ».*

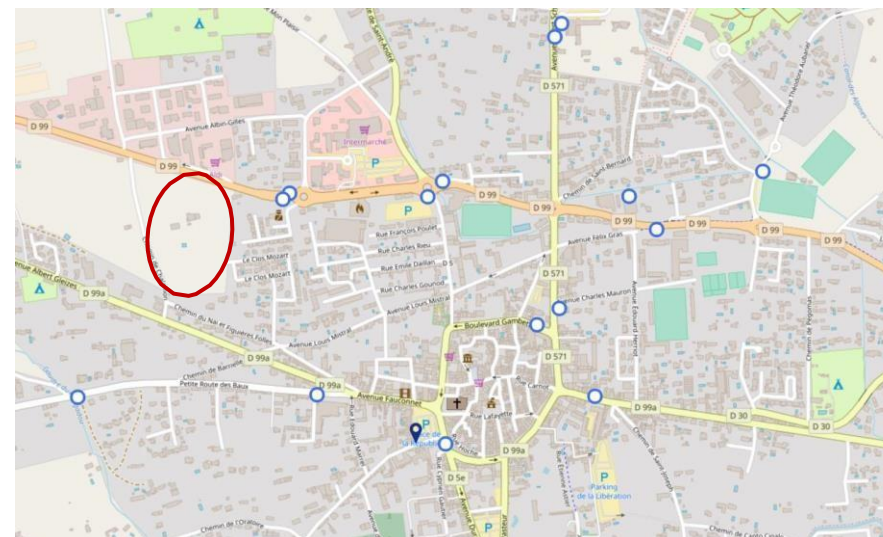
## BESOIN EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement se fera à la parcelle où grâce à un espace de stationnement mutualisé.

## DESSERTE PAR LES TRANSPORTS EN COMMUN

La desserte en transport en commun est assurée via un arrêt de bus situé sur la D99, près de la Gendarmerie.

A terme, un nouvel arrêt de bus sur la D99, au niveau du Chemin Chalamon, permettrait une meilleure desserte en transport en commun du site.



Localisation des arrêts de bus desservis par le réseau Cartreize

## DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES ET RESEAUX

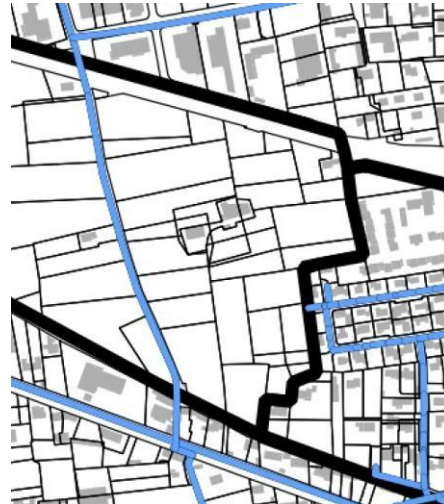
### RESEAU VIAIRE

L'OAP prévoit un principe d'accès au site depuis le chemin Chalamon qu'il conviendra de requalifier.

### DESSERTE DES RESEAUX

Les réseaux d'eau potable et d'eaux usées sont déjà présents au niveau du Chemin Chalamon permettant un raccordement aisé du site.



*Réseau des eaux usées**Réseau d'eau potable***LA PLACE FAITE AUX MODES DOUX :**

Le projet devra prévoir des cheminements doux sécurisés en complément du réseau viaire.



## 7. OAP N°7 ZA LA MASSANE

Le secteur d'OAP la Massane est séparé en trois parties :

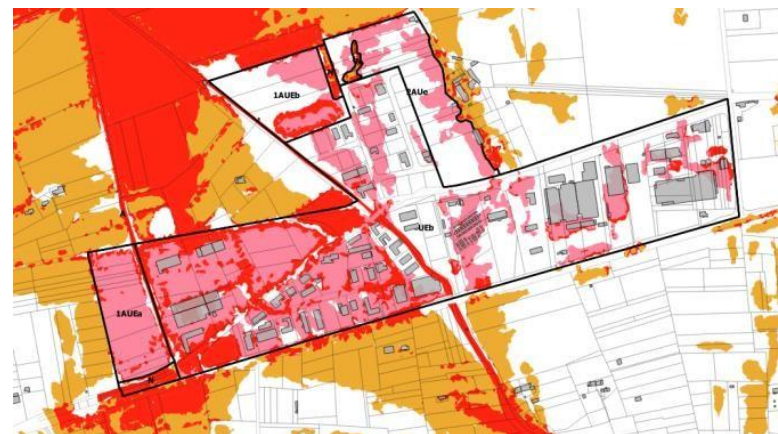
- La Massane 3 tranche 1 correspond à la partie nord-ouest classée en zone 1AUEb du PLU.
- La Massane 3 tranche 2 correspond à la partie nord-est classée initialement en zone fermée 2AUE du PLU, ouverte suite à la Modification n°2 du PLU et reclassée en zone 1AUEc.
- La Massane 4 correspond à la partie ouest classée en zone 1AUEa du PLU

### 7.1. LOCALISATION ET CARACTERISTIQUES

Situé en entrée de ville Ouest de la commune, ce site d'OAP est identifié en zone 1AUEa, 1AUEb et 1AUEc au PLU.



Le site est soumis à un risque d'inondation par ruissellement.



### 7.2. ENJEUX / OBJECTIFS

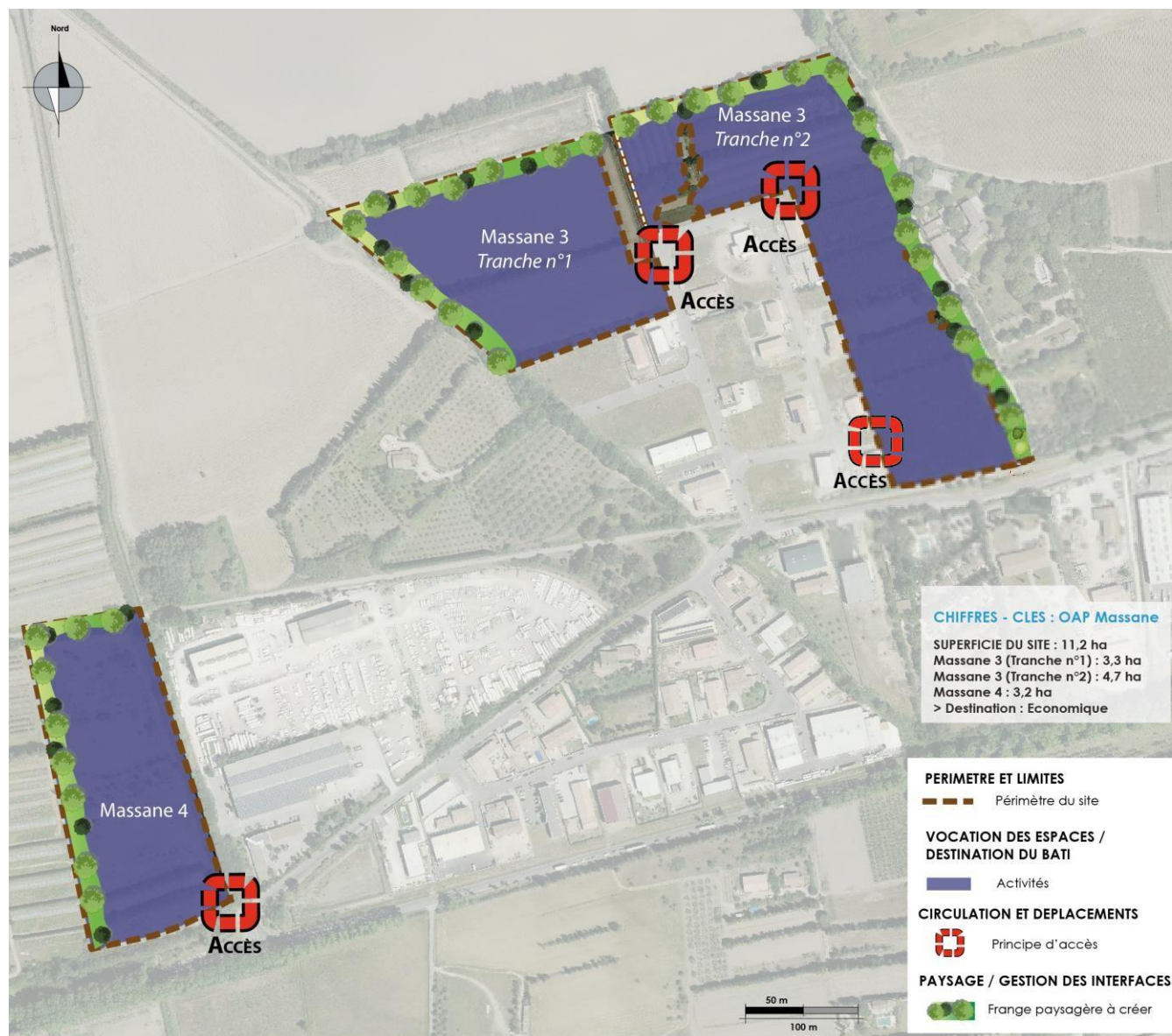
Cette OAP vise à accueillir des activités en cohérence avec les filières définies dans le Schéma de Développement Economique de la Communauté de Communes ainsi que les filières d'approvisionnement local et les services publics.

Concernant l'extension n°3 de La Massane, elle accueillera préférentiellement des activités en lien avec l'écoconstruction, conformément orientations du SCOT et de la charte du Parc Naturel Régional des Alpilles.

Les destinations cibles sont l'artisanat, l'industrie et le tertiaire.



### 7.3. PRINCIPE D'AMENAGEMENT





## QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Afin de développer une meilleure prise en compte de l'environnement et du paysage dans la conception des zones d'activités de la commune, le projet devra prendre en compte les principes suivants :

- les gaudres, canaux et cours d'eau existants ainsi que leur ripisylve devront être préservés en tenant compte d'un espace tampon à maintenir pour leur bon fonctionnement ;
- les haies et alignements d'arbres existants seront maintenus dans la mesure du possible pour la participation aux continuités écologiques et à la trame verte communale. Dans le cas où, pour les besoins de l'aménagement la suppression d'une haie ou d'un alignement d'arbres ne peut être évitée, une attention particulière sera portée à la végétalisation du site et au renforcement des autres continuités végétales internes ou périphériques du site. **En cas de suppression de haies ou d'alignements, l'aménagement devra prévoir la compensation du linéaire par la replantation d'une surface équivalente d'espèces locales équivalentes, non invasives ;**
- le traitement des limites de propriété devra être transparent d'un point de vue hydraulique et viser une harmonie d'ensemble d'un point de vue paysager. En particulier :
  - les clôtures et les portails en bord de voie publique devront avoir une unité visuelle, favoriser l'intégration des équipements techniques (boîtes aux lettres...) et être composées majoritairement de plantations ;
  - les clôtures bordant une zone naturelle ou agricole devront être intégrées au paysage environnant en privilégiant des solutions végétales ;

- les clôtures en limites séparatives entre deux parcelles privées devront être cohérentes en termes de forme et d'esthétique ; afin de favoriser les économies d'eau et la biodiversité, les clôtures plantées devront comporter des essences mellifères et méditerranéennes de différentes variétés.
- la qualité des espaces publics sera recherchée (sobriété des traitements de sol et du mobilier urbain, matériaux, espaces verts...) en conciliant les exigences paysagères, les enjeux d'entretien et la pérennité des aménagements ;
- les plantations et espaces verts devront être favorisés au sein des parcelles privatives ;
- une attention particulière devra être portée à la qualité des projets d'aménagement et de construction, notamment d'un point de vue architectural.

*Autres prescriptions : se reporter aux dispositions de l'OAP « Patrimoine ».*

## QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

### GESTION DE L'EAU

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

Les clôtures devront intégrer un principe de transparence hydraulique.

### RISQUES

Les aménagements devront prendre en compte le risque inondation et assurer la gestion des écoulements des eaux :

- ne pas aggraver la vulnérabilité des biens et des personnes ;
- assurer la transparence hydraulique des projets ;
- définir des compensations hydrauliques ;



- viser dans la mesure du possible l'amélioration de la situation hydraulique ;
- contribuer à limiter l'imperméabilisation du sol ;

Des solutions innovantes et écologiques devront être recherchées pour la gestion de l'eau (revêtements voirie et stationnement infiltrants, systèmes de rétention d'eau paysagers...) en tenant compte de la nature des sols.

Par ailleurs, le secteur de l'OAP se situe en zone faiblement exposée au risque retrait-gonflement des argiles. Ainsi, les futures constructions devront prendre en compte les dispositions constructives et environnementales du Porter à connaissance spécifique au risque retrait-gonflement des argiles en date du 27 avril 2015, figurant en annexe informative 6.3 du PLU.

#### PERFORMANCE ENERGETIQUE

Les aménagements devront tendre vers les énergies renouvelables et rechercher la performance environnementale dans les bâtiments d'activité :

- les éclairages devront être peu consommateurs en énergie (leds...);
- l'énergie solaire devra être favorisée par des dispositifs en toiture des bâtiments ou en ombrière photovoltaïque sur les parkings des entreprises ;
- les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur.

Plus particulièrement sur l'extension n°3 de La Massane, il est souhaitable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basses encore, pour se rapprocher d'un objectif de constructions passives.

#### FONCTIONNALITE, ACCUEIL ET ATTRACTIVITE DE LA ZONE

Afin d'améliorer la fonctionnalité, l'accueil et l'attractivité de la zone d'activité :

- les projets devront faire l'objet d'une desserte adaptée au caractère de la zone tant au niveau du gabarit des voies qu'au niveau des accès aux parcelles privées ;
- les aménagements devront prévoir les emplacements des dispositifs de collecte des déchets et tenir compte des besoins d'accès et de circulation des engins de collecte ;
- les modes doux devront être favorisés (espaces favorisant les circulations piétonnes...);
- la piste cyclable Eurovéloroute n°8 sera prise en compte en vue de sa valorisation dans le cadre des projets à venir (connexion à travailler, etc) ;
- les projets devront prévoir un nombre suffisant de stationnement, en tenant compte des perspectives d'évolution à long terme ;
- les projets devront prendre en compte les besoins liés aux véhicules de livraison ;
- l'éclairage et le mobilier urbain devront être fonctionnels et adaptés aux usages de la zone ;
- les services aux entreprises et au personnel devront être favorisés en privilégiant les dispositifs collectifs et la mutualisation.



## 8. Echancier d'ouverture à l'urbanisation

Zones à urbaniser	OAP	Echancier d'ouverture à l'urbanisation*	Etat d'avancement	Equipements correspondants
1AUha : les Cèdres	OAP n°1 Les Cèdres	Court terme	En cours	Parking de la Libération (public) Voirie et réseaux publics
1AUhb : Vallat Neuf	OAP n°2 Vallat Neuf	Court terme	En cours	Voirie et réseaux publics
1AUhc : Ussol	OAP n°3 Ussol	Court terme	Réalisé	Voirie et réseaux publics
1AUhd : Le Sarret	OAP n°5 Le Sarret	Court terme		Voirie et réseaux publics
1AUhe : La Roche	OAP n°4 La Roche	Court terme	En cours	Voirie et réseaux publics
2AUh : les Cèdres	/	Court terme	DPMEC en cours	Voirie et réseaux publics
2AUh : Chalamon	OAP n°6 Chalamon	Long terme		Voirie et réseaux publics
1AUEa : La Massane 4	OAP n°7 La Massane	Court terme	Réalisé	Voirie et réseaux publics
1AUEb : La Massane 3 tranche 1	OAP n°7 La Massane	Court terme	Réalisé	Bassin de rétention public Voirie et réseaux publics
1AUEc : La Massane 3 tranche 2	OAP n°7 La Massane	Court terme		Voirie et réseaux publics
2AUE : La Gare	/	Long terme		Voirie et réseaux publics

\* Période estimée d'ouverture à l'urbanisation

- court terme : 0 / 6 ans
- long terme : 6 / 12 ans



# **ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION THEMATIQUES**



## 1. OAP THEMATIQUE « PATRIMOINE »

### 1.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD :

L'objectif 3.2.1 du PADD est de « Préserver l'identité architecturale du cœur de ville »

Face à l'évolution progressive des typologies urbaines, la commune affiche la nécessité de préserver ce patrimoine bâti, tant dans sa morphologie urbaine que dans ses typologies architecturales, marqueurs de l'histoire de la commune.

Ce centre historique ne dispose pas de protection spécifique en dehors des périmètres de 500 mètres de Monuments Historiques. La Collectivité engage en parallèle à l'élaboration de son PLU une réflexion sur la mise en place d'un Site Patrimonial Remarquable qui créera une servitude en édictant des prescriptions particulières qui permettront de renforcer la valorisation des immeubles anciens.

Dans l'attente, les objectifs affichés pour le PLU sont donc les suivants :

- conserver la morphologie urbaine identitaire (hauteurs, mitoyenneté, alignement de façade, pérenniser les emprises bâties existantes) ;
- assurer l'intégration urbaine des nouvelles constructions et des opérations de renouvellement urbain ;
- préserver les éléments bâtis remarquables. »

L'objectif 3.2.2 du PADD est de « Pérenniser le patrimoine bâti de caractère :

En dehors du cœur historique, la commune présente un patrimoine bâti épars non protégé à ce jour et qui dans le cas de modification en façade notamment, pourrait perdre son cachet. D'autres éléments de patrimoine industriel, agricole, religieux ou autres présentent un intérêt historique, archéologique et doivent être protégés sur le reste de la commune.

Consciente de cet atout patrimonial dispersé au sein du territoire communal, la collectivité choisit ici de repérer et d'identifier les bâtiments et éléments qui pourront évoluer sous réserve du respect des prescriptions de nature à assurer leur protection.

Un inventaire des éléments patrimoniaux a été réalisé par le CAUE (bâtiments anciens, mas et maisons de maître disposant d'une forte valeur patrimoniale). Leur protection permettra à ce patrimoine historique d'évoluer en cohérence architecturale avec l'histoire du bâtiment.»

Tout projet d'aménagement, qu'il s'agisse d'une intervention sur une construction existante, de la réalisation d'une nouvelle construction ou bien de l'aménagement des espaces extérieurs projets, devra prendre en compte les recommandations développées ci-après pour s'intégrer au mieux au tissu existant d'un point de vue architectural et paysager.

L'OAP précise les orientations du PADD en :

- *identifiant les éléments de patrimoine bâti et paysager sur lesquels une attention particulière doit être portée, identifiés dans le cadre d'une étude du CAUE et de l'étude préalable à la création du Site Patrimonial remarquable du centre historique ;*
- *déclinant des recommandations architecturales du guide « Habiter les Alpilles » et des études ZPPAU de 1993 pour la bonne intégration du bâti.*

### 1.2. LES ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER A PRESERVER ET SIGNALER

Un inventaire du patrimoine d'intérêt local (IPIL) sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence a été réalisé en 2014 par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement.



Cet inventaire s'est inscrit dans une démarche de reconnaissance du patrimoine bâti, urbain et paysager ne faisant l'objet d'aucune mesure de protection mais qui participe pleinement à la qualité du cadre de vie et à l'identité patrimoniale de la commune.

Cette étude distingue deux niveaux d'intérêt pour le patrimoine identifié qui constitue les orientations de la commune pour cette OAP :

- le patrimoine bâti ou paysager « **à préserver** » : « préservation – conservation », élément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique à maintenir et à protéger. L'annexe à l'OAP détaille les modalités de préservation de ces éléments ;
- le patrimoine bâti ou paysager « **à signaler** » : « préservation – évolution », élément ou ensemble bâti ou paysager caractéristique pouvant évoluer sous conditions dans le cadre d'un projet. L'annexe à l'OAP détaille les modalités de mise en valeur des éléments identifiés.

Les préconisations générales pour l'ensemble de ces éléments de patrimoine sont les suivants :

- *« Assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.*
- *Préserver la composition d'ensemble des volumes, des façades et l'ensemble des modénatures du bâtiment cité.*
- *La création architecturale restera possible avec l'avis de l'architecte conseil de la commune (restructuration, extension), à condition qu'elle soit cohérente avec la forme et la composition du bâti d'origine.*
- *Respecter la composition et l'épaisseur des montants des menuiseries anciennes, si elles existent, dans le cas de travaux de réhabilitation ou de*

*rénovation.*

- *Limiter les dispositifs techniques en façade : dans le cas de travaux de réhabilitation ou de rénovation, les mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) peuvent être interdits. A défaut, les caissons doivent être implantés à l'intérieur des constructions. Intégrer les dispositifs et équipements de climatisation et de traitement d'air à l'intérieur des constructions, ou sur des terrasses non visibles depuis les emprises publiques.*
- *Préserver le caractère végétal et/ou arboré du terrain pour tout aménagement dans les emprises identifiées. Les arbres de qualité doivent être conservés, sauf pour un motif d'intérêt général lié à la sécurité ou à l'état phytosanitaire du spécimen. »*

En annexe 3 du dossier d'OAP se trouvent :

- Un tableau d'identification listant et classant l'ensemble du patrimoine repéré par catégorie (élément bâti, ensemble bâti, élément paysager, ensemble paysager), précisant le motif (historique, culturel ou écologique) et le niveau d'intérêt (à signaler ou à préserver) du patrimoine identifié. Ce tableau renvoie aux différentes fiches d'identification ;
- Les différentes fiches d'identification des éléments de patrimoine identifiés ainsi que les préconisations générales de préservation ;
- Deux cartes de localisation où sont localisés les éléments d'intérêt.



### 1.3. LES COMPOSANTES PATRIMONIALES A PRESERVER DANS LE CENTRE HISTORIQUE

Des composantes identitaires spécifiques au centre historique ont été identifiées dans le cadre de l'étude de préfiguration du Site Patrimonial Remarquable du centre historique.

Ces composantes doivent être pérennisées :

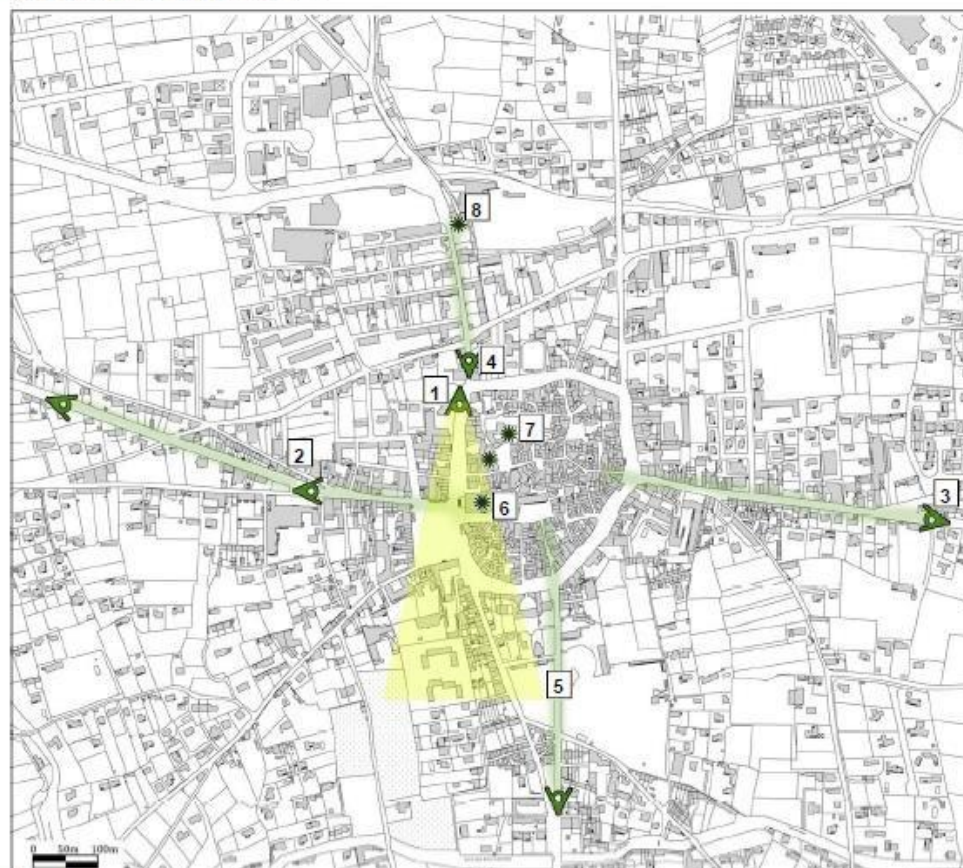
- Préserver la qualité des cônes de vue sur les points d'intérêt du centre historique
- Mettre en évidence les signaux urbains et éléments de patrimoine historique (remparts, ...)
- Conserver des alignements, de la qualité et de la volumétrie du bâti ;
- Maintenir les tracés des canaux identitaires dans la ville, valoriser les visibilité et accessibilité ;
- Mettre en valeur de l'ensemble architectural Nord autour de la Minoterie et du Réal ;
- Conserver et mettre en valeur des fontaines et puits du secteur.

*Cf. cartes ci-après.*



## V.1. LES VUES ET CONES DE VUE

## REPERAGE DES CONES DE VUE



## LEGENDE

Cône de vue, perspective paysagère

Signaux urbains

## ENJEUX:

- Préservation des cônes de vue
- Mise en valeur des signaux urbains.

Les grandes perspectives urbaines sont principalement présentes aux entrées de ville à l'Est et à l'Ouest et sont cadrées par les fronts bâtis et les alignements d'arbres. Certaines vues pénètrent jusque dans le centre historique par les rues alignées aux principales voies d'accès. Certains cônes de vue sont centrés sur un signal urbain comme le clocher de la collégiale ou encore la Minoterie Saint-Jean. D'ailleurs, dans le paysage, la hauteur de ces bâtiments contraste énormément avec le reste du bâti de faible hauteur.

Le centre ancien ayant conservé son organisation médiévale, avec des rues peu larges et sinueuses, on ne retrouve pas de perspective visuelle marquante.

Enfin, la zone n'est dotée que d'un seul point de vue dégagé sur le grand paysage des Alpilles situé sur le cours (en jaune sur le plan ci-dessus).

## LES CONES DE VUE



## LES SIGNAUX URBAINS



Clocher de l'église-collégiale Saint - Martin

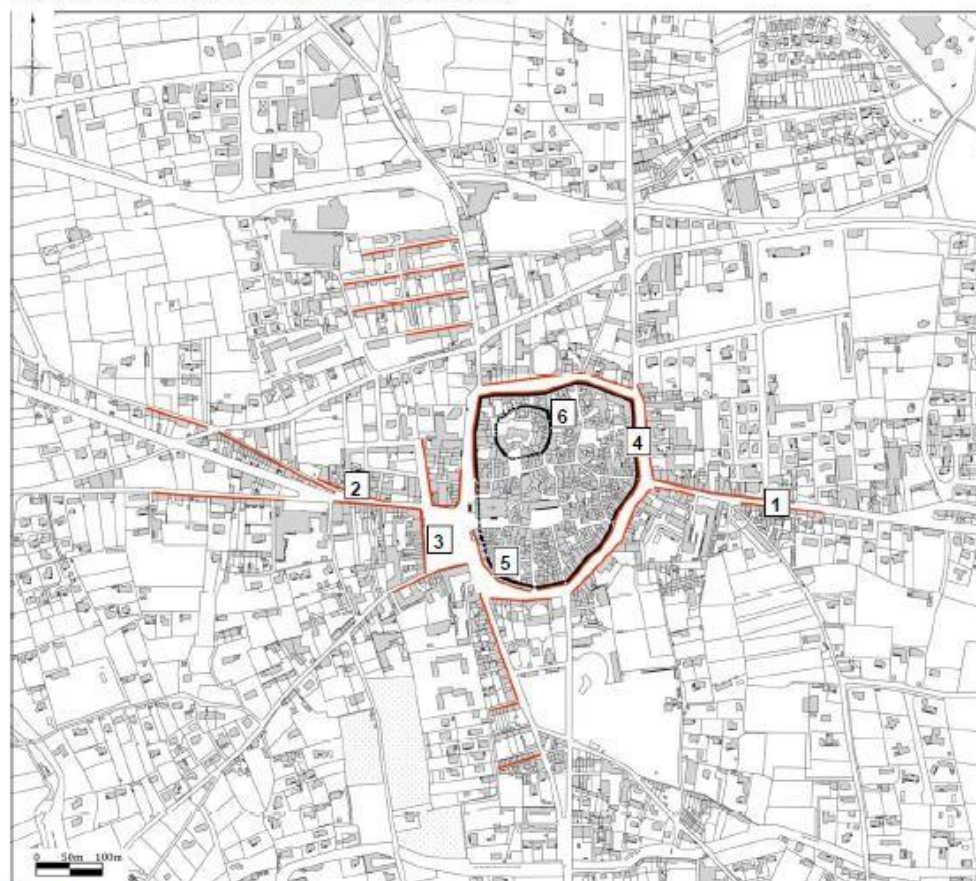
Tour de l'hôtel de Sade

Minoterie Saint-Jean



## V.2. LES FRONTS BÂTIS STRUCTURANTS

## REPERAGE DES FRONTS BÂTIS STRUCTURANTS



## LEGENDE

- Fortifications en place
- Fortifications disparues
- Alignements urbains structurants

## ENJEUX:

- Conservation des alignements, de la qualité et de la volumétrie du bâti;
- Mise en valeur des remparts;
- Adaptation des stationnements de véhicules en pied de façade;
- Contrôle des enseignes et des devantures commerciales;
- Intégration respectueuse des nouveaux projets

Les fronts bâtis caractéristiques sont de deux ordres:

- Les alignements de bâtiment de même volumétrie concentrés essentiellement sur les fronts de rue de la D90 aux entrées de ville Est/Ouest et sur le pourtour extérieur du cours. On les retrouve également dans certains lotissements organisés de la seconde couronne de faubourgs.

- Le tracé des anciens remparts, première et la seconde couronne. Cette dernière forme le pourtour intérieur du cours et figure avec l'alignement des maisons de bourg, le tracé médiéval identitaire du cœur de ville.

## LES FRONTS BATIS DES ENTREES DE VILLE



## LES FRONTS BATIS DU COURS

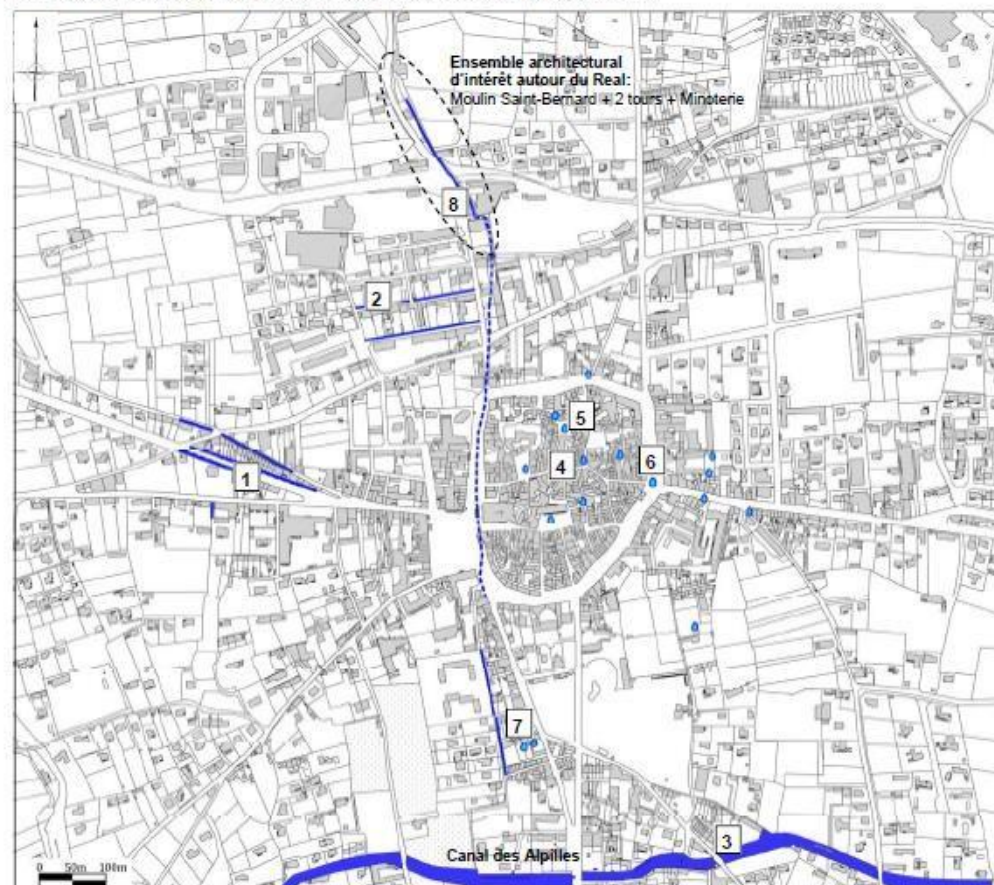


## LES REMPARTS





## REPERAGE DES ELEMENTS HYDRAULIQUES REMARQUABLES



## LEGENDE (repérage non exhaustif)



## ENJEUX:

- Maintien des tracés des canaux identitaires dans la ville;
- Valorisation des points de vue, visibilité et accessibilité du canal des Alpilles;
- Mise en valeur de l'ensemble architectural Nord autour de la Minoterie et du Réal
- Conservation et mise en valeur des fontaines et puits du secteur

L'eau et la maîtrise de l'irrigation des terres est une question omniprésente dans l'histoire de Saint-Rémy-de-Provence, et ce depuis la période de l'antiquité. La précieuse ressource a structuré la ville et a permis son développement. Son cheminement est très vite maîtrisé par l'homme d'abord pour alimenter la cité grâce à des fontaines et des puits, puis pour l'irrigation et enfin pour la production agricole de masse.

A partir du XV<sup>ème</sup> siècle, des « Réals » alimentés par la nappe de la Durance, sont creusés et mis en service. Le canal des Alpilles, construit à partir de 1772, permet l'arrosage par gravité des terres du Nord.

Au cours du XX<sup>e</sup> siècle, des moulins à grains, la minoterie Saint-Jean et des tours seront également construits le long du Réal Nord afin de profiter de la force motrice de l'eau. Ils forment aujourd'hui un ensemble d'intérêt patrimonial.

## LES CANAUX



## LES FONTAINES ET PUIITS



## LA MINOTERIE ET SES TOURS AUTOUR DU REAL





## 1.4. LES ORIENTATIONS ARCHITECTURALES POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

### PRINCIPES ARCHITECTURAUX GENERAUX

(Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012 ; la ZPPAU de la ville de Saint-Rémy-de-Provence de 1993 et les fiches conseils 2015 élaborées par les architectes du STAP et du CAUE des Bouches-du-Rhône)

#### Style architectural du bâti

Il est recommandé de privilégier un style architectural cohérent avec celui des bâtiments environnants afin de favoriser son intégration dans le paysage urbain. Ainsi, il convient de respecter les principes d'aménagement et d'architecture qui sont les socles de l'identité urbaine actuelle de Saint-Rémy-de-Provence.

Pour cela, chaque projet devra résulter de la prise en compte de certains principes :

- une simplicité des volumes (ils s'intègrent plus facilement et permettent une évolution du bâti) ;
- l'ordonnancement régulier des façades avec l'alignement des ouvertures, des proportions plus hautes que larges, la prédominance des pleins sur les vides ;
- l'adaptation à la topographie d'un terrain ;
- des choix de matériaux, formes et teintes en cohérence avec les bâtiments voisins ;
- les toitures traitées avec soin comme une cinquième façade en

composition avec un regroupement des superstructures en retrait, en volume.

#### Toitures et couvertures

##### ➤ *Matériaux*

Pour les matériaux de couverture, il est recommandé d'employer la tuile canal, de préférence de récupération pour les tuiles de couvert, sur vieilles tuiles ou tuiles neuves.

Les tuiles rondes en terre cuite (tuiles canal) sont les plus adaptées au bâti ancien. Elles sont faciles à manipuler et à poser.

Elles s'adaptent bien aux formes irrégulières, et aux mouvements des maçonneries anciennes. Le scellement traditionnel au mortier de chaux permet de rattraper les imperfections de la charpente. À l'inverse, les tuiles mécaniques à emboîtement, trop rigides, sont inadaptées au bâti ancien ainsi que les panneaux supports de tuiles rigides ou bitumineux.

Exceptionnellement, on peut trouver d'autres types de couvertures à caractère patrimonial comme les tuiles plates, les tuiles marseillaises... Les mallons de couvert en terre cuite apportent à la toiture des qualités d'inertie thermique qui améliorent le confort d'été. Lorsqu'ils existent encore, veillez à les conserver en place.



La couleur choisie devra être la plus proche possible des toitures voisines. Les procédés actuels de support de toiture peuvent être utilisés à condition qu'ils ne soient pas visibles, ni en rives, ni en sous face de toiture apparente.



⇒ En zone A, l'utilisation du bardage métallique et de la tuile mécanique peuvent être exceptionnellement utilisés sur les bâtiments agricoles ou industriels. Les matériaux réfléchissants, brillants et de couleurs vives sont toutefois à proscrire.

#### ➤ *Toiture terrasse*

Il n'est pas recommandé de réaliser des toitures terrasse au sein du centre ancien de la ville de Saint-Rémy-de-Provence car elles dénatureraient l'architecture bâtie de la ville. Toutefois, il est possible de réaliser des toitures terrasses partielles sur l'ensemble de la commune. Au-delà du centre ancien et de ses faubourgs proches, la réalisation de toitures terrasses peut être envisagée sous conditions de la bonne intégration paysagère de cette architecture contemporaine.

#### ➤ *Faitage*

Il est recommandé de réaliser le faitage parallèle aux façades des rues (sauf cas exceptionnels d'architecture ancienne existante) et avec les mêmes matériaux que la couverture.

#### ➤ *Gouttières*

Les gouttières en façade ne sont pas permises. Elles peuvent être tolérées dans les constructions neuves situées au-delà du centre ancien et de ses faubourgs proches. Les descentes d'eaux pluviales devront avoir un tracé direct et être peintes de couleur la plus discrète possible. Les descentes en cuivre sont conseillées.

### Façades

#### ➤ *Matériaux*

Dans les Alpilles, la pierre typique, un calcaire coquillier tendre et apte à la taille, était exploitée dans de nombreuses carrières, à Fontvieille, aux Baux, Saint-Rémy, Saint-Gabriel... L'ensemble des constructions du Centre ancien historique de Saint-Rémy-de-Provence a été réalisé, restauré,

transformé ou reconstruit à l'aide de pierres extraites des carrières locales de la commune.

C'est cette pierre qui donne sa couleur et sa qualité aux mas et aux villages.

Plusieurs types de façades sont identifiés dans la ville :

- Façade en pierre de taille : il est recommandé de sauvegarder et de mettre en valeur la pierre de taille ;
- Façade en enduit et pierre de taille : l'enduit de mortier de chaux ne doit laisser apparaître que les éléments d'architecture en pierre de taille ;
- Façade en enduit avec ou sans modénature : la modénature doit être conservée et restaurée à l'identique ;
- Façade rustique : les joints sont grattés à fleur de pierre, la totalité des creux doit être remplie ;
- Modénatures peintes

#### ➤ *La palette de couleurs*

On retrouve à Saint-Rémy-de-Provence des tonalités chaudes : ocres jaune, ocres havanes, ocres rouge, terres de Siennne naturelles, terre de Siennne calcinées. Des tonalités neutres telles que les gris colorés des toitures ou les beiges des façades sont également trouvées dans la ville.

Le vieillissement de la couleur tend à unifier l'ensemble des façades dans des tons neutres.

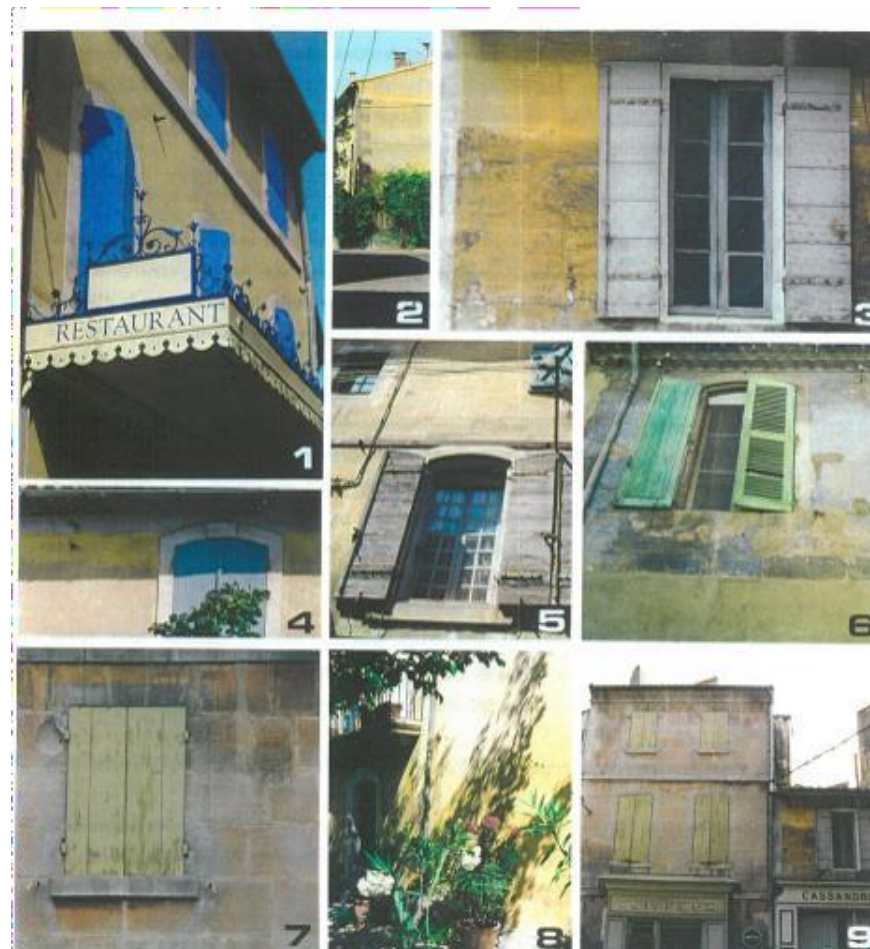
Les ponctuations de couleurs se font par les menuiseries des portes et volets, même si la tendance du XIXème a conduit au gris uniforme. Éléments de petites surfaces, ils supportent des tonalités de contraste ou pastels.



Les couleurs à privilégier sont les suivantes :



Source : ZPPAU de la ville de Saint-Rémy-de-Provence, octobre 1993



Exemples de façades sur la commune de Saint-Rémy-de-Provence, source : ZPPAU de la ville de Saint-Rémy-de-Provence, octobre 1993



### ➤ *Modénatures et ornements*

Les modénatures (moulures, corniches, encadrements de baies, sculpture, ..) doivent être conservés.

### Les menuiseries

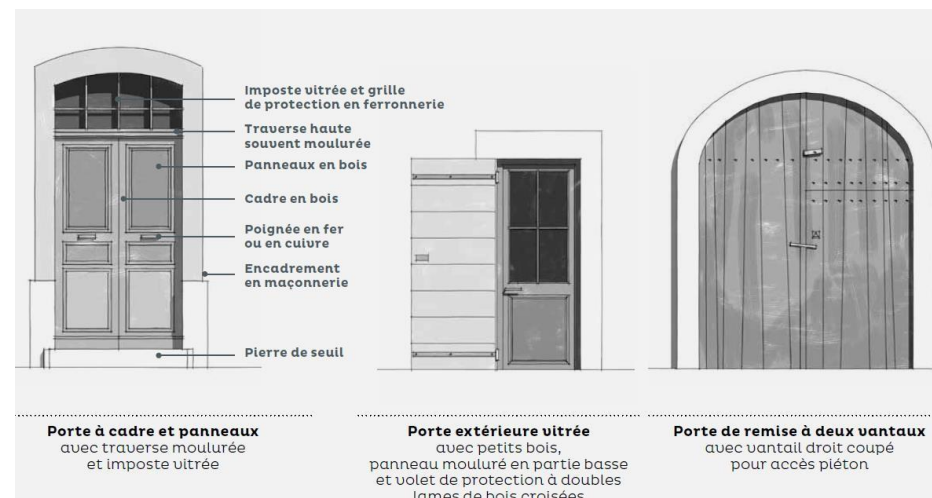
Dans la mesure du possible, les menuiseries seront conservées et restaurées.

### ➤ **Les portes**

Traditionnellement en bois, la porte d'entrée est souvent l'élément le plus ouvragé d'une façade, traduisant le goût d'une époque et la richesse du propriétaire. Elle est au cœur d'un dispositif d'entrée complété par un encadrement, une pierre de seuil ou un emmarchement, qui constituent un ensemble cohérent.

Un grand soin était apporté aux éléments de serrurerie qui l'accompagnent : ferrures, pentures, gonds, serrures, boutons et heurtoirs de porte...

Au XIXe siècle se développe le vitrage partiel en partie haute de la porte d'entrée ou en imposte, protégé par une grille ouvragée en ferronnerie, pour permettre d'éclairer l'entrée.



Source : Fiches conseils élaborées par les architectes du STAP et du CAUE 13, 2015

Pour les portes de garage, les proportions seront de préférence plus hautes que larges. Le matériau à utiliser en priorité est le bois. L'aluminium et le métal peuvent également être utilisés à condition qu'ils ne soient pas de teinte naturelle.

Pour les portes d'entrée, les nouvelles portes seront traitées en menuiseries de bois à l'identique des modèles anciens existants sur les maisons de caractère similaires.

Les portes devront être peintes ou lasurées et non vernies.

Les teintes pour la porte de garage doivent être en harmonie avec la couleur de la façade, dans le même ton que celui de la porte d'entrée.

Les teintes à utiliser pour la porte d'entrée doivent être en harmonie avec la façade, dans un ton plus soutenu que celui des volets.

⇒ La menuiserie en synthétique est déconseillée. L'usage de ce matériau n'est pas compatible avec le bâti ancien.



### ➤ Les fenêtres

La fenêtre est traditionnellement en bois, un matériau durable, car réparable et adaptable. En Provence, elle est toujours peinte pour protéger le bois.

Le découpage des vitrages en carreaux par des petits bois mortaisés participe du dessin de la façade. Généralement à deux vantaux, les fenêtres sont divisées en petits carreaux au XVIII<sup>e</sup> siècle. Au XIX<sup>e</sup> siècle et au XX<sup>e</sup> siècle, on trouve trois ou quatre carreaux par vantail.

Il est recommandé de préférer des fenêtres à 4, 6 ou 8 carreaux. Les vitres harmonieuses seront plus hautes que larges.

En revanche, l'utilisation de la fenêtre coulissante n'est pas recommandée pour les baies de proportions verticales.

Le matériau à utiliser en priorité est le bois. L'aluminium peut également être utilisé à condition qu'il ne soit pas de teinte naturelle.

Techniquement et esthétiquement, le bois est le matériau le plus compatible avec le bâti ancien. Il permet d'obtenir des formes, sections, profils, couleurs, identiques aux menuiseries anciennes et d'adapter facilement la fenêtre aux irrégularités du bâti ancien.

Les menuiseries devront être peintes et non vernies. Les tons des menuiseries doivent être en harmonie avec la couleur de la façade.

⇒ **La menuiserie en synthétique est déconseillée. L'usage de ce matériau n'est pas compatible avec le bâti ancien.**

### ➤ Les volets

Traditionnellement construits en bois, les volets sont toujours protégés par une peinture. Constitués d'un ou deux battants en fonction de la largeur de la fenêtre, ils sont généralement conçus pour être rabattus contre la façade, ou parfois pour se replier « en tableau » dans l'encadrement de la fenêtre. Dans les Bouches-du-Rhône, on observe généralement des volets

pleins et des volets à persiennes, fixes, orientables ou basculantes.



Source : Fiches conseils élaborées par les architectes du STAP et du CAUE 13, 2015

Pour les immeubles qui ne possédaient pas de volets à l'origine, les volets extérieurs devront être supprimés et les contrevents conservés.

Dans le cas contraire, il est recommandé d'utiliser soit des volets pleins à lames, à cadre ou à traverse, sans écharpes formant le Z, avec penture clouée, ou des volets à lamelles ou persiennes.

Les volets en bois sont à privilégier. Ils sont peints généralement et non vernis. Les teintes à utiliser devront être en accord avec les menuiseries des fenêtres et des portes pour mettre en valeur l'unité de la façade.

Les pentures de volets doivent être installées sur la partie intérieure de celui-ci.

⇒ **Les volets en aluminium ou en PVC sont fortement déconseillés.**

### Ferronneries

Dans le bâti ancien, les ferronneries constituent à la fois un dispositif structurel, et un élément décoratif qui souligne la composition de la façade.





Source : Fiches conseils élaborées par les architectes du STAP et du CAUE 13, 2015

Il est recommandé de conserver les ferronneries, après décapage et restauration.

Les nouveaux éléments de ferronneries devront s'inspirer de l'existant.

Lors de nouvelles réalisations de garde-corps, rampes et grilles, il faut privilégier l'emploi du fer ou de l'acier, en s'inspirant des modèles traditionnels encore très présents dans les centres anciens.

Les éléments devront être peints ou traités « aspect canon de fusil » et stabilisée par un vernis mat après décapage.

### Vérandas

Les vérandas anciennes pourront être restaurées. En revanche, la création de nouvelle véranda est déconseillée car elle ne fait pas partie du paysage Saint-Rémois. Il est préféré la mise en place de treilles sur monolithes pour les maisons isolées et mas.

### Le choix de l'architecture contemporaine, les conseils d'intégration paysagère

Même s'il s'affranchit des codes de l'architecture régionale traditionnelle,

un projet d'inspiration contemporaine devra démontrer une bonne insertion dans son site environnant.

Pour cela, chaque projet devra résulter de la prise en compte de certains principes :

- une simplicité des volumes (ils s'intègrent plus facilement et permettent une évolution du bâti)
- l'adaptation à la topographie d'un terrain
- des choix de matériaux, formes et teintes en cohérence avec les bâtiments voisins
- les toitures traitées avec soin comme une cinquième façade en composition avec un regroupement des superstructures en retrait, en volume.



Une toiture terrasse, quand le contexte architectural le permet, peut être un élément représentatif de l'architecture contemporaine. Elle engendre une architecture plutôt horizontale, mettant en valeur des volumes variés en suivant les décrochés formés par le corps de bâtiment. De plus, la toiture terrasse s'adapte facilement à des formes libres.



## RECOMMANDATIONS POUR LA RENOVATION ET LA RESTAURATION DU BATI ARCHITECTURAL

### ➤ *Les extensions : implantation, forme, volumétrie, matériaux*

Tout projet destiné à transformer ou agrandir une construction existante doit dépendre des caractéristiques du site sur lequel il est implanté.

Ainsi, tout en respectant le règlement d'urbanisme, il est recommandé une implantation en fonction de l'orientation, de l'adaptation du projet au terrain naturel, de la situation du bâtiment par rapport à son environnement.

Sur le plan architectural, les modifications apportées au bâtiment devront s'harmoniser avec les éléments existants.

Le projet pourra suivre les orientations suivantes :

- modification à l'identique de l'existant,
- modification en complément de l'existant, en apportant des éléments formant un ensemble homogène avec l'existant,
- suppression d'éléments qui ne sont pas en adéquation avec le style général,
- mise en valeur des éléments intéressants sur le plan architectural.

L'extension doit former un tout homogène avec la construction d'origine. Le volume constituant l'extension ne doit pas être perçu comme un rajout.

Une extension doit être limitée et adaptée, par sa forme et ses matériaux, à la construction existante.

### ➤ *La restauration des bâtiments anciens*

Il faut tout d'abord respecter et mettre en valeur l'architecture. Pour cela, il faut identifier en amont ce qui fait la qualité de la construction :

l'implantation dans le terrain, l'orientation des ouvertures, l'architecture avec ses volumes, la composition et le décor des façades, les matériaux, les détails constructifs, la qualité environnementale de l'ensemble...

Les revêtements extérieurs et intérieurs doivent être compatibles avec les supports d'origine, être plus souples pour ne pas fissurer, perméables à la vapeur d'eau pour laisser lesdits supports « respirer ».

Utiliser par exemple des enduits à la chaux sur les maçonneries, des patines à la chaux sur les pierres, des peintures microporeuses sur les bois... Il s'agit aussi de prévoir des matériaux isolants qui n'altèrent pas la perméabilité des parois, comme par exemple des enduits chanvre et chaux.

La restauration d'un bâtiment peut être l'occasion d'améliorer ses performances énergétiques. En effet, si les murs en pierre permettent de garder la fraîcheur en été grâce à leur inertie thermique, ils n'apportent pas une isolation suffisante.

L'isolation par l'extérieur est plus performante mais elle ne peut pas être réalisée lorsque les matériaux ou les décors participent à la qualité du bâti.

L'isolation par l'intérieur est possible mais il faut être prudent avec les techniques employées. La pose d'un isolant classique priverait le bâti de ses qualités d'inertie thermique et nuirait au confort d'été. Il est toutefois possible d'appliquer un enduit épais en mélange chaux-chanvre qui apportera un meilleur confort thermique sans perdre les qualités du mur en pierre.

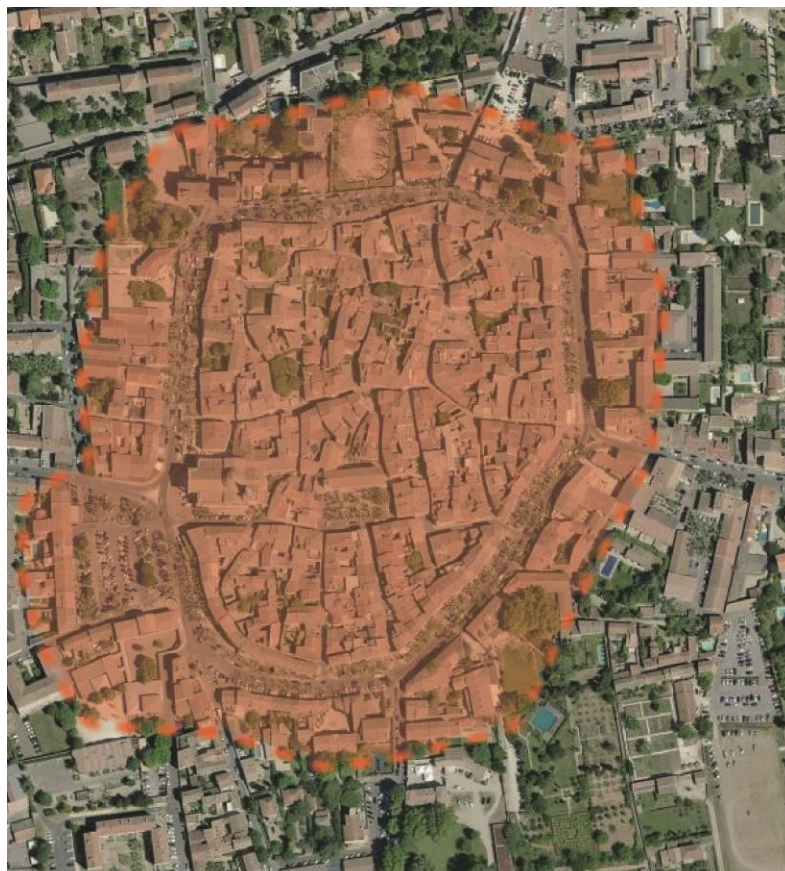
## L'INTEGRATION DES EQUIPEMENTS TECHNIQUES AU BATI

### ➤ *Installation des climatiseurs*

Afin de limiter leur impact visuel, il est recommandé de disposer les climatiseurs de manière à ne pas être visibles des voies publiques passantes. Dans le cas où aucun lieu à l'abri des regards ne permet d'installer un climatiseur, il est possible de choisir un procédé à eau permettant une installation intérieure.



⇒ En centre-ville intramuros et pour les maisons riveraines situées sur les boulevards, il est interdit d'implanter des climatiseurs.



Aire correspondant au centre-ville intramuros et aux maisons riveraines situées sur les boulevards

#### ➤ *Implantations des panneaux solaires*

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques peuvent être implantés sur le bâti ancien en veillant à ce que cela ne porte pas atteinte à

une charpente ancienne de qualité. Dans les centres villageois qui font partie intégrante de panoramas remarquables ou sur les bâtiments à forte valeur patrimoniale l'usage des panneaux solaires est déconseillé.

Il est conseillé de privilégier les toitures des bâtiments annexes pour les panneaux solaires photovoltaïques en les couvrant intégralement. Pour implanter les panneaux solaires thermiques sur la toiture principale, privilégier une implantation en bandeau ou dans l'axe des ouvertures en façade.

### RECOMMANDATIONS SPECIFIQUES A LA ZONE URBAINE

La continuité parcellaire et volumétrique est la notion essentielle qui caractérise la ville.

#### L'implantation de nouvelles constructions

- *En centre-ville intramuros et maisons riveraines des boulevards*
  - Préserver la silhouette du village ;
  - Participer à la qualité de l'espace public (implantation, volumes, façades, clôtures) ;
  - S'insérer dans la trame parcellaire villageoise, permettre la continuité des implantations bâties, maintenir ou renforcer les cheminements piétons...
- *Dans les quartiers situés au-delà du centre ancien et de ses faubourgs proches*
  - Inclure les constructions dans la trame paysagère ;



- Assurer la continuité des espaces publics et cheminements ;
- Créer des lieux de vie collective ;
- Prévoir en amont l'aménagement paysager des espaces collectifs et des clôtures ;
- Aménager des espaces de transition entre rue et logement.

### RECOMMANDATIONS SPECIFIQUES A L'IMPLANTATION DE BATI EN ZONE AGRICOLE

Plusieurs demeures et mas d'importance, chefs-lieux d'exploitation situés en dehors de l'agglomération, ainsi que des ensembles bâtis de type ateliers, moulins et fabriques (activité du chardon cardère et de la garance) s'inscrivent dans le paysage agricole de la commune.

Ce sont souvent des constructions accolées formant des hameaux ou de grandes bâtisses compactes.

L'inscription dans le paysage doit se faire par l'accompagnement d'alignements d'arbres ou de murs de pierre calcaire maçonnés, non enduits. Ici aussi, les maçonneries de moellons sont souvent apparentes après dégradation des enduits. Les ouvertures sont réduites et les toitures à deux pans sont couvertes de tuiles canal. La pierre de taille est souvent réservée aux éléments d'encadrement et aux chaînages d'angle.



Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012

### L'implantation de nouvelles constructions

(Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012)

- Inscrire le bâtiment dans le site en confortant les grandes lignes du paysage par la volumétrie et les matériaux.
- Préserver l'écrin boisé (haies, îlots arborés, trame arborée) présent sur le site et autour de celui-ci.
- Préférer les terrains plats à l'écart du relief.
- S'adosser au relief pour se protéger du vent et s'ouvrir au sud. En cas de pente maintenir le profil naturel des terrains, adapter la construction au relief et pas l'inverse.



## 1.5. VALORISATION DE LA VIA DOMITIA ET DU CHEMIN DE SAINT-JACQUES DE COMPOSTELLE

La commune compte sur son territoire un tronçon de la randonnée pédestre la Via Domitia – Pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle correspondant à l'actuelle GR 653D.

La Via Domitia constitue un itinéraire secondaire du pèlerinage de Saint-Jacques-de-Compostelle. Elle suit le tracé de la voie Domitienne, ancienne voie romaine construite vers 120 avant J.-C. pour relier l'Italie à l'Espagne en traversant la Province Transalpine (Provence actuelle).

La Via Domitia est la plus ancienne route de France.



Source : [www.provenceavivre.wordpress.com](http://www.provenceavivre.wordpress.com)

Sur le territoire de Saint-Rémy-de Provence, la Via Domitia passe par le site gallo-romain de Glanum et des Antiques offrant au promeneur une lecture riche du patrimoine gallo-romain et des paysages présents sur la commune.

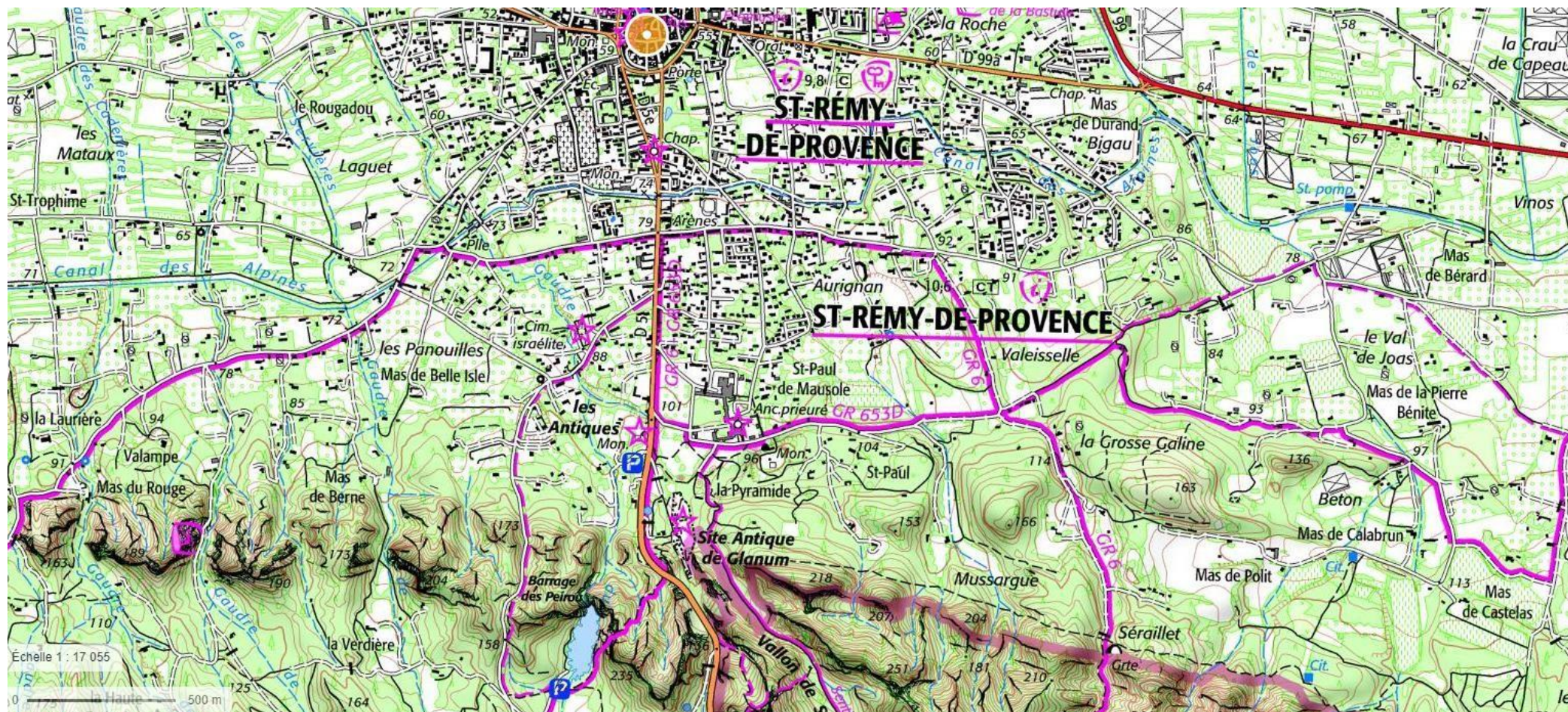
Le tracé du GR 653D est présenté sur les cartes ci-dessous.

Il s'agit ici :

- préserver le linéaire de chemin ;
- préserver et valoriser son environnement paysager ;
- d'améliorer la lisibilité du chemin historique à travers les paysages et quartiers traversés ;
- de révéler le patrimoine localisé à proximité du chemin en créant les liaisons vers celui-ci, en plus du patrimoine gallo-romain qui est d'ores et déjà mis en valeur le long du chemin.



Voie Domitia / St Jacques de Compostelle : tracés roses sur la carte IGN ci-dessous.





## 2. OAP THEMATIQUE « TRAME VERTE ET BLEUE »

### 2.1. CONTEXTE ET INTERET DE L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

La commune de Saint-Rémy-de-Provence bénéficie d'un environnement exceptionnel, véritable atout pour la qualité de vie de ses habitants et pour l'attractivité de la commune. Les espaces naturels et agricoles du territoire, supports de paysages remarquables identifiés et protégés au titre de la Directive Paysagère des Alpilles, structurent la trame verte et bleue par leur richesse écologique. Celle-ci est d'ailleurs reconnue par le biais de plusieurs périmètres de protection et d'inventaires (Natura 2000, ZNIEFF, ZICO), d'arrêtés préfectoraux de protection de Biotope et de Plan National d'Action pour le domaine vital de l'Aigle de Bonelli.

En accord avec les objectifs de la loi Grenelle, les orientations du Schéma Régional de Cohérence Écologique de la région PACA et le SCoT du Pays d'Arles, la commune de Saint-Rémy-de-Provence identifie les grandes composantes de sa trame verte et bleue et affiche ses objectifs de préservation des milieux d'intérêt remarquables dans le PADD.

Pour renforcer la protection de la TVB, la commune définit des actions de préservation, restauration et création à travers une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifique.

Au-delà des enjeux de préservation des grands espaces naturels des Alpilles et de la petite Crau, il s'agit ici de renforcer la place de la nature en ville et de travailler à l'échelle des espaces urbanisés et de leurs interfaces

avec les espaces naturels (agricoles, boisements) où la pénétration de la nature en ville constitue un véritable enjeu.

En plus du rôle écologique recherché, l'OAP vise à :

- Valoriser le cadre de vie des habitants (valorisation paysagère des espaces publics, continuités piétonnes et cyclables...) ;
- Favoriser le lien social (aménagement de nouveaux espaces verts de proximité, espaces de respiration et de loisirs...) ;
- Atténuer les effets des enjeux du changement climatique (diminution de l'effet d'îlot de chaleur)

Opposable aux tiers dans un lien de compatibilité, cette OAP fixe des principes à respecter et des objectifs à atteindre pour répondre aux orientations du PADD.

### 2.2. LES GRANDS OBJECTIFS DE L'OAP

Le PADD définit des orientations sur la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Elles se traduiront dans cette OAP à travers les objectifs suivants.

- 1) *Préserver l'ensemble des éléments participant aujourd'hui aux continuités écologiques*
- 2) *Promouvoir de nouvelles continuités végétales et renforcer la nature en ville*



*Les composantes du territoire à préserver sont :*

### **TRAME VERTE**

#### ***Préserver les grands espaces de valeur écologique et paysagère***

- **Réservoirs de biodiversité dont la fonctionnalité écologique doit être pérennisée**

*Les zones cœurs de biodiversité sont des espaces qui présentent potentiellement la biodiversité la plus riche, la mieux représentée et réunissent les conditions vitales indispensables à son fonctionnement et son maintien.*

- **Les réservoirs de la trame des milieux naturels boisés**

Ils correspondent aux emprises des « Paysages Naturels Remarquables » de la DPA et du site Natura 2000 de la Petite Crau à caractère essentiellement boisé (zones *Npnr* et *Nr*). Ils correspondent au cœur de nature de la commune.

- **Les réservoirs de la trame des milieux ouverts**

Ils correspondent aux emprises des « Paysages Naturels Remarquables » de la DPA et du site Natura 2000 de la Petite Crau à caractère essentiellement agricole (zones *Apnr*, *Ar* et *Avs*). Ils correspondent au cœur de nature de la commune.

Sont distingués :

- les réservoirs à dominante de milieux agricoles cultivés
- les réservoirs de milieux ouverts type pelouses, garrigue ouverte

- **Zones relais dont le rôle écologique doit être pérennisée**

*Les zones relais sont les espaces naturels et agricoles situés en frange de réservoir, qui jouent le rôle d'espaces tampon, interface avec l'enveloppe urbaine.*

- **Les zones relais de la trame des milieux naturels boisés**

Elles comprennent :

- les emprises du site Natura 2000 et ZNIEFF des Alpilles situées en dehors du cœur de nature. Cette zone comprend notamment les « paysages naturels construits » de la DPA (*Npnc*) ;
- l'ensemble des ilots boisés de la plaine agricole, dont « espaces à enjeu paysager » de la DPA (*Nep*).

- **Les zones relais de la trame des milieux ouverts**

Elles comprennent les emprises du site Natura 2000 et ZNIEFF des Alpilles situées en dehors du cœur de nature. Cette zone comprend les autres espaces agricoles situés dans l'emprise des périmètres Natura 2000 et ZNIEFF.

#### ***Renforcer les espaces de nature et le maillage végétal dans l'enveloppe urbaine et la zone agricole***

- **Espaces et continuités naturelles à conserver**

- **Parcs, jardins et espaces naturels à conserver**
- **Alignements d'arbres à conserver**
- **Haies et autres continuités arbustives à conserver**
- **Corridors écologiques à pérenniser**

- **Espaces et continuités naturelles à créer ou renforcer**

- **Espaces vert et jardins à créer**

Toute suppression de haie motivée par un besoin agricole devra être compensée par la plantation d'une haie de linéaire au moins équivalent, dans un périmètre de 200 mètres autour de l'existante, et avec des essences équivalentes.



Les espaces dédiés aux cheminements doux pourraient s'accompagner de la création de strates arbustives favorables à l'amélioration des continuités écologiques.

### TRAME BLEUE

#### ○ Zones humides à préserver strictement

*Elles correspondent à des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.*

Leur protection suit les dispositions du Plan National d'action en faveur des Zones humides.

#### ○ Cours d'eau, canaux et leur ripisylves à conserver/renforcer

La fonctionnalité des cours d'eau doit être pérennisée. Leur ripisylve doit être conservée là où elle existe et renforcée sur les tronçons qui en sont dépourvus.

### AUTRES ELEMENTS POUVANT PARTICIPER A LA BIODIVERSITE

- Espaces sportifs
- Campings

**L'ensemble de ces composantes sont identifié en annexe cartographique (annexe 4 du dossier d'OAP).**

## 2.3. LE CHOIX DES VEGETAUX POUR VALORISER LA TRAME VERTE

Des précautions devront être prises pour la mise en œuvre des espaces verts.

72 Il convient ici d'éviter, en plus des espèces envahissantes, les espèces allergisantes en s'appuyant sur les recommandations de l'ANSES (Agence Nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) ainsi que celles du Réseau National de Surveillance Aérobiologique, pour éviter l'implantation d'espèces végétales fortement allergisantes et ainsi limiter l'exposition des populations sensibles à certains pollens.

#### Liste de végétaux à privilégier pour les arbres de haute tige

Nom scientifique	Nom français
<i>Celtis australis</i> L., 1753	Micocoulier de Provence
<i>Cupressus sempervirens</i> L., 1753	Cyprès d'Italie
<i>Fraxinus angustifolia</i> Vahl, 1804	Frêne à feuilles étroites
<i>Juglans regia</i> L., 1753	Noyer commun
<i>Populus alba</i> L., 1753"	Peuplier blanc
<i>Populus nigra</i> subsp. neapolitana (Ten.) Maire, 1932"	Peuplier de Naples
<i>Quercus pubescens</i> Willd., 1805	Chêne pubescent
<i>Acer monspessulanum</i> L., 1753	Érable de Montpellier
<i>Cercis siliquastrum</i> L., 1753	Arbre de Judée
<i>Corylus avellana</i> L., 1753	Noisetier
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Ficus carica</i> L., 1753	Figuier
<i>Laurus nobilis</i> L., 1753	Laurier-sauce
<i>Morus alba</i> L., 1753	Mûrier blanc



<i>Olea europaea</i> L., 1753	Olivier d'Europe
<i>Prunus domestica</i> L., 1753	Prunier
<i>Prunus dulcis</i> (Mill.) D.A. Webb, 1967	Amandier
<i>Punica granatum</i> L., 1753	Grenadier
<i>Pyrus spinosa</i> Forssk., 1775	Poirier à feuilles d'amandier
<i>Quercus ilex</i> L., 1753	Chêne vert
<i>Salix alba</i> L., 1754	Saule blanc
<i>Sorbus domestica</i> L., 1753	Cormier / Sorbier domestique

**Espèces optionnelles**

<i>Pistacia x saportae</i> Burnat, 1896	Pistachier de Saporta
<i>Prunus persica</i> (L.) Batsch, 1801	Pêcher
<i>Sambucus nigra</i> L., 1753	Sureau noir
<i>Ulmus minor</i> Mill., 1768	Orme champêtre

**Liste de végétaux à privilégier pour les haies**

Nom scientifique	Nom français
<i>Bupleurum fruticosum</i> L., 1753	Buplèvre ligneux
<i>Crataegus monogyna</i> Jacq., 1775	Aubépine à un style
<i>Cydonia oblonga</i> Mill., 1768	Cognassier
<i>Ligustrum vulgare</i> L., 1753	Troëne
<i>Morus alba</i> L., 1753	Mûrier blanc
<i>Phillyrea angustifolia</i> L., 1753	Filaire à feuille étroite
<i>Pistacia terebinthus</i> L., 1753	Pistachier térébinthe
<i>Prunus spinosa</i> L., 1753	Prunellier
<i>Punica granatum</i> L., 1753	Grenadier
<i>Viburnum tinus</i> L., 1753	Laurier-tin, Viorne tin
<i>Cistus albidus</i> L., 1753	Ciste blanc
<i>Cornus sanguinea</i> L., 1753	Cornouiller sanguin

<i>Coronilla juncea</i> L., 1753	Coronille à tige de jonc
<i>Globularia alypum</i> L., 1753	Globulaire buissonnante
<i>Juniperus oxycedrus</i> L. subsp. <i>oxycedrus</i>	Genévrier cade
<i>Rhamnus alaternus</i> L., 1753	Nerprun Alaterne
<i>Rosa canina</i> L., 1753	Rosier des chiens

**Les végétaux déconseillés en raison de leur potentiel envahissant**

Nom Botanique	Noms français
<b>Acacia dealbata</b>	Mimosa
<b>Ailanthus altissima</b>	Ailante
<b>Ambrosia artemisiifolia</b>	Ambroisie à feuilles d'armoise
<b>Amorpha fruticosa</b>	Faux indigo
<b>Buddleja davidii</b>	Arbre aux papillons
<b>Baccharis halimifolia</b>	Baccharis à feuille d'arroche
<b>Carpobrotus edulis</b>	Griffes de sorcière
<b>Cortaderia selloana</b> ou <b>Gynerium</b>	Herbe de la pampa
<b>Senecio inaequidens</b>	Séneçon du Cap

**Les végétaux déconseillés en raison de leur fort potentiel allergisant:**

Arbres	
Espèces	Famille
Aulnes*	Bétulacées
Bouleaux*	
Charmes*	
Cade	Cupressacées
Cyprès commun	



Cyprés d'Arizona	
Mûrier à papier*	Moracées
Cryptoméridia du Japon	Taxodiacees
<b>Herbacées spontanées</b>	
Ambrosies*	Composées
Armoises*	
Graminées*	Poacées
Pariétaires	Urticacées
<b>Graminées ornementales</b>	
Baldingère	Poacées
Canche sespiteuse	
Fétuques*	
Fromental élevé	

\* plusieurs espèces

Source : guide d'information végétation en ville, Réseau National de Surveillance  
Aérobiologique, version juin 2016

#### Les végétaux déconseillés en raison de leur potentiel allergisant modéré :

<b>Arbres</b>	
<i>Espèces</i>	<i>Famille</i>
Baccharis	Composées
Hêtres*	Fagacées

Platanes**	Platanacées
Tilleuls*	Tilliacées
<b>Herbacées spontanées</b>	
Chénopodes*	Chénopodiacees
Soude brulée	
Mercuriales*	Euphorbiacées
Plantains*	Plantaginacées
Oseilles* (rumex)	Polygonacées
<b>Graminées ornementales</b>	
Calamagrostis	Poacées
Elyme des sables	
Queue de lièvre	
Stipe géante	

\* plusieurs espèces

\*\* le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les aiguilles  
contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules  
femelles de l'année précédente sont très irritantes.

Source : guide d'information végétation en ville, Réseau National de Surveillance  
Aérobiologique, version juin 2016



### 3. OAP THEMATIQUE « TRANSITION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE »

#### 3.1. RAPPEL DES OBJECTIFS DU PADD :

*L'objectif 2.1.3 du PADD est de « Maitriser les émissions de gaz à effet de serre :*

*La mise en place d'un habitat plus groupé, plus compact et de meilleure performance énergétique devrait [...] contribuer à réduire aussi les dépenses énergétiques et les émissions de CO2.*

*La commune souhaite aussi promouvoir le développement des énergies renouvelables. Les installations nécessaires à la production énergétique solaires ne devront pas artificialiser des espaces agricoles ou naturels.*

*Dans la continuité des projets déjà engagés par la collectivité (mise en place d'une chaufferie bois dans l'école de l'Argelier et de panneaux solaires au COSEC), la commune envisage l'installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge. Dans l'habitat, la commune souhaite promouvoir l'utilisation de l'énergie solaire.*

*Enfin dans cet objectif de maîtrise des gaz à effet de serre, la commune engage l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments publics ainsi qu'une optimisation de l'éclairage public : diminution des espaces éclairé, matériaux (leds), etc. »*

Les nouveaux projets devront prendre en compte l'efficacité énergétique, les économies d'énergie, la protection contre la chaleur estivale, la durabilité des matériaux, la protection contre le bruit, la qualité de l'air intérieur et la santé des habitants, l'utilisation des énergies renouvelables, notamment le solaire... »

*L'OAP précise les orientations du PADD, et décline certaines dispositions*

*du Plan Climat Air Energie du territoire du Pays d'Arles établi pour la période 2015 – 2021) et du guide « Habiter les Alpilles ».*

#### 3.2. PRINCIPE D'URBANISME BIOCLIMATIQUE

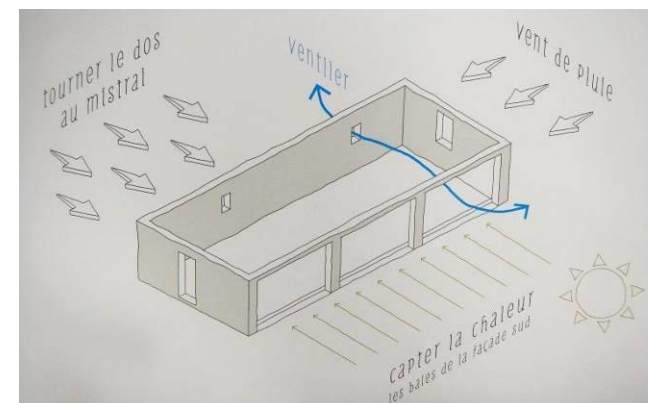
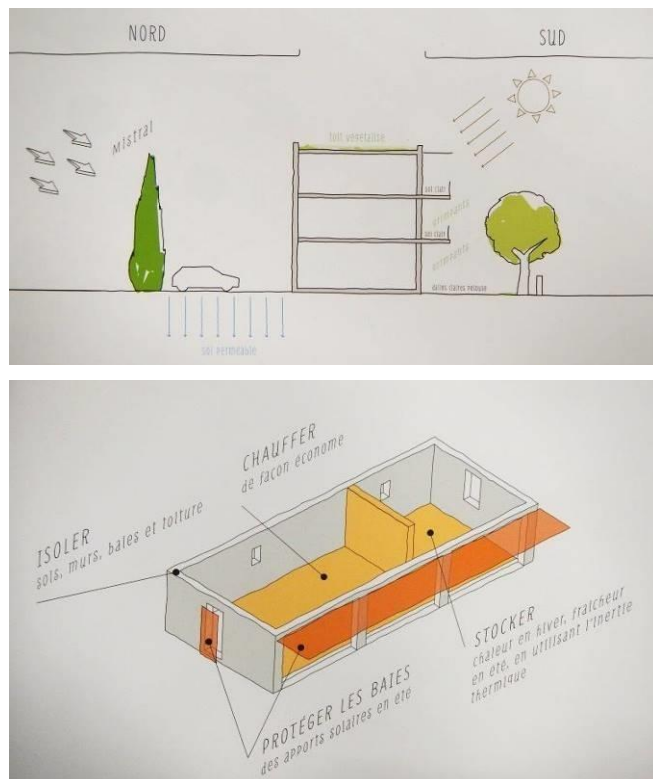
Tout opération nouvelle devra intégrer une **réflexion autour du bioclimatisme**, afin d'obtenir un confort thermique optimal à chaque saison et réaliser des économies d'énergies. Il s'agit de chercher à adapter le bâti afin de profiter au mieux des aspects favorables du climat tout en se protégeant des éléments défavorables.

*Enfin, les façades est et ouest peuvent avoir des ouvertures limitées et protégées du soleil rasant en été par des paresoleils verticaux. » (Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012).*

- **Le Sud est l'orientation à rechercher**, lorsque le terrain le permet, pour les pièces dites de jour (le salon, la cuisine et la salle à manger) pour qu'elles puissent recevoir un maximum d'ensoleillement tandis que les pièces de nuit (les chambres et les salles d'eau) qui ne nécessitent pas d'apports thermiques continus et peu de luminosité en journée sont plutôt exposées au Nord.
- **Le caractère traversant des pièces sera également recherché** afin de garantir une meilleure capacité de ventilation naturelle.
- **Limitier l'emprise des ouvertures en façade nord pour se protéger du mistral** et éviter les déperditions de chaleur en hiver.
- **Envisager la mise en place de protection solaire sur les façades sud**  
Des protections solaires sous forme d'avancées bâties ou de végétation joueront un rôle fondamental dans la régulation thermique de la construction : pergola, treille, haie, surface



enherbée, arbres, ... Les essences à feuillage caduc seront privilégiées pour avoir de l'ombre en été tout en laissant passer la lumière en hiver.



Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012

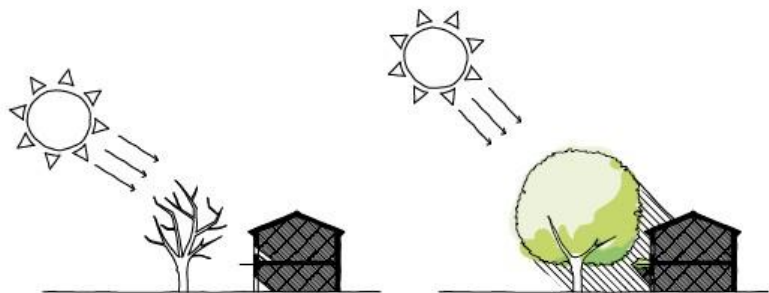
### 3.3. OBJECTIFS D'ADAPTATION AUX ILOTS DE CHALEUR URBAINS

La végétalisation des espaces est essentielle dans la réduction du phénomène d'îlot de chaleur urbain. *Elle doit être recherchée dans l'aménagement des espaces extérieurs.*

Les plantes entretiennent en effet, par évapo-transpiration, une confortable ambiance de fraîcheur. *Les végétaux à feuilles caduques sont à privilégier :*

- ❖ Au sud car procurent un ombrage en été, mais ne masquent pas le soleil en hiver.
- ❖ Au nord car forment une barrière protectrice toute l'année contre les assauts du mistral.





Source : Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains, mai 2012

### 3.4. OBJECTIFS ENERGETIQUES

#### DANS LES ZONES U, A ET N : RESPECT A MINIMA DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE EN VIGUEUR

- *La réforme de la réglementation thermique (RT) dans l'existant, élément par élément est devenue effective au 1<sup>er</sup> janvier 2018.*

L'arrêté du 22 mars 2017 modifie l'arrêté du 3 mai 2017 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétiques des bâtiments existants. Ce texte fixe des exigences à respecter pour chaque composant d'une construction (mur, toiture...) dans le cadre d'une rénovation énergétique. (Source : [www.lemoniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr))

- *Les opérations d'habitat devront prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations, les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.*

- *Les logements collectifs neufs bénéficient d'une période dérogatoire pour se conformer aux exigences de la RT2012 qui est prolongée jusqu'au 31 décembre 2019.*

Selon la RT 2012, les bâtiments collectifs d'habitation neufs doivent respecter, en moyenne, une consommation de 57,5 kWh/m<sup>2</sup>.an jusqu'au 31 décembre 2017, et de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an après cette date. Entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2018, un arrêté prolonge de deux ans ce régime spécifique des bâtiments résidentiels collectifs. (Source : [www.lemoniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr)) La RT 2012 impose une consommation d'énergie primaire conventionnelle limitée à **40 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an** dans les Bouches du Rhône.

- *Les constructions nouvelles d'habitation devront jusqu'en 2020 au moins respecter les dispositions de la RT2012*

Cette réglementation thermique s'applique aux constructions neuves, aux extensions (supérieures à 50 m<sup>2</sup>) et aux surélévations de bâtiments existants.

La RT 2012 impose une consommation d'énergie primaire conventionnelle limitée à **40 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an** dans les Bouches du Rhône.

- *Respect de la réglementation thermique RT 2020 pour toute nouvelle constructions réalisée à partir de l'entrée de vigueur de celle-ci*

La RT 2020 va mettre en œuvre le concept de bâtiment à énergie positive, appelé aussi "BEPOS" au sein du Plan Bâtiment Durable. Elle réunit un ensemble de normes visant à construire des **bâtiments à énergie positive et des maisons passives**. Un bâtiment répondant aux directives de la RT 2020 doit avoir une **consommation de chauffage inférieure à 12 kWh<sub>ep</sub> par m<sup>2</sup>** et une **consommation totale en énergie (chauffage, eau chaude sanitaire, éclairage et appareils électriques) inférieure à 100 kWh par m<sup>2</sup>**.



## DANS LES ZONES 1AU : DES PERFORMANCES ENERGETIQUES RENFORCEES

### PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES 1AU

- *Les logements collectifs neufs bénéficient d'une période dérogatoire pour se conformer aux exigences de la RT2012 qui est prolongée jusqu'au 31 décembre 2019.*

Selon la RT 2012, les bâtiments collectifs d'habitation neufs doivent respecter, en moyenne, une consommation de 57,5 kWh/m<sup>2</sup>.an jusqu'au 31 décembre 2017, et de 50 kWh/m<sup>2</sup>.an après cette date. Entré en vigueur le 1er janvier 2018, un arrêté prolonge de deux ans ce régime spécifique des bâtiments résidentiels collectifs. (Source : [www.lemoniteur.fr](http://www.lemoniteur.fr)) La RT 2012 impose une consommation d'énergie primaire conventionnelle limitée à 40 kWh<sub>ep</sub>/m<sup>2</sup>.an dans les Bouches du Rhône.

- *Les opérations d'habitat devront prendre en compte, dans leurs plans de composition, leurs plans masse, leurs choix de plantations, les préoccupations en matière de performance énergétique et de confort climatique.*
- *Les sources d'énergies renouvelables à privilégier sont la biomasse (plaquettes forestières et pellets de déchets verts), le solaire, la géothermie sur nappe ou sur champs de sonde (objectif PCET)*

Il est rappelé que les constructions de bâtiments neufs ainsi que les aménagements soumis à étude d'impact doivent faire l'objet d'une étude de faisabilité (technique et économique) sur le potentiel de d'approvisionnement en énergies renouvelables.

- *Le recours à la climatisation devra être évité (objectif PCET)*

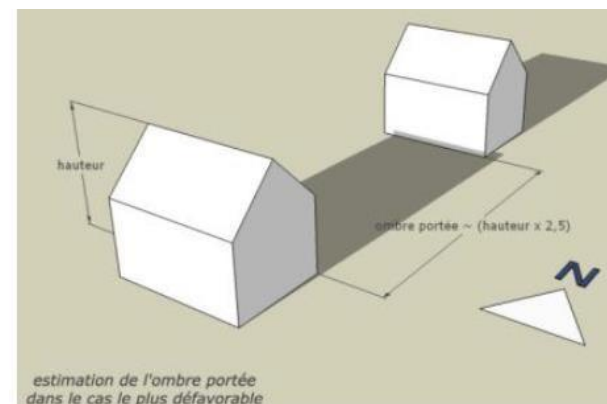
- *Les espaces bitumés devront être limités, les espaces perméables valorisés*

- *Un espace suffisant entre les constructions devra être préservé pour limiter les ombres portées d'un bâtiment sur l'autre*

Afin d'assurer une durée d'ensoleillement de 3 heures le 21 décembre, une hauteur angulaire minimum de 20° sera recherchée selon un axe nord-sud entre :

- ❖ Les fenêtres du rez-de-chaussée du bâtiment situés au nord
- ❖ et le point le plus haut de la toiture du bâtiment situé au sud.

- *La présence du végétal devra être valorisée au sein des opérations d'ensemble, en laissant une part aux espaces verts et plantations arborées, afin de réduire les ilots de chaleur*



Source : [www.econet.ulg.ac.be/urba](http://www.econet.ulg.ac.be/urba)



## PRINCIPES SPECIFIQUES A LA ZONE AU « USSOL »

- *Le développement de ce secteur devra s'inscrire dans une conception globale d'écoquartier.*
- *Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment à énergie positive.*
- *L'installation d'un réseau de chaleur collectif desservant tout ou partie de l'écoquartier devra être étudiée*
- *Au moins 60% des logements construits sur le site devront bénéficier d'au moins 2 orientations afin de favoriser l'ensoleillement des pièces.  
Si le logement est mono orienté, le Sud est l'orientation qui sera privilégiée.*
- *Le nombre de logements mono-orientés ne devra pas représenter plus de 40% le nombre de logements construits sur le site*
- *L'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques sera réfléchi*

## PRINCIPES SPECIFIQUES AUX ZONES AU « LES CEDRES », « VALAT NEUF », « LE SARRET » ET « RANJARDE »

- *Les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant :*
  - *bâtiment à énergie passive ou positive.*
- *L'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques sera réfléchi*

## PRINCIPES SPECIFIQUES AUX ZONES AUE A VOCATION ECONOMIQUE

- *Sur le secteur Massane 3, les constructions nouvelles devront rechercher des performances énergétiques correspondant au niveau suivant : bâtiment à énergie passive ou positive.*

- *La mise en œuvre de démarches ou labels de qualité sera recherchée : Bâtiment Durable Méditerranéen (BDM), Bâtiment « Très haute qualité environnementale » (THQE), ...*

La démarche Bâtiment Durable Méditerranéen BDM est à la fois :

- ❖ un référentiel d'auto-évaluation des projets de bâtiment sur les aspects environnementaux, sociétaux et économiques,
- ❖ un accompagnement humain et technique pour tous les acteurs du projet,
- ❖ une validation du niveau de performance par une commission inter-professionnelle, après trois phases clés : conception, réalisation et deux années de fonctionnement.

7 thèmes principaux sont abordés dans ce référentiel : l'insertion dans le territoire, les matériaux, l'énergie, l'eau, le confort et la santé, l'approche socio-économique et la gestion globale du projet.

La démarche BDM est un système participatif de garantie (SPG) sur les projets de bâtiments durables neufs ou réhabilités en Provence-Alpes-Côte d'Azur.

- *L'installation d'une borne de recharge des véhicules électriques sera réfléchi*



### 3.5. LES EQUIPEMENTS ENERGETIQUES RENOUELABLES A INSTALLER

Sont programmés :

- *L'installation d'une centrale photovoltaïque sur l'ancienne décharge communale (mise en œuvre de l'action 1.3.D du PCET).*

Cette centrale sera située sur une décharge municipale réhabilitée de 3 hectares dont le terrain et en particulier son orientation plein sud et sa dénivellation ont été prévus à cet effet. Le financement recherché ici serait une partie de l'apport public dans le montage financier.

- ❖ Objectif de production d'énergie : 1 GWh/an
- ❖ Objectif de réduction des émissions de GES : 150 T<sub>eq</sub>CO<sub>2</sub>

- *Une réflexion à mener sur l'installation d'ombrières photovoltaïques sur le parking des Cèdres.*

- *La rénovation énergétique de bâtiments communaux*

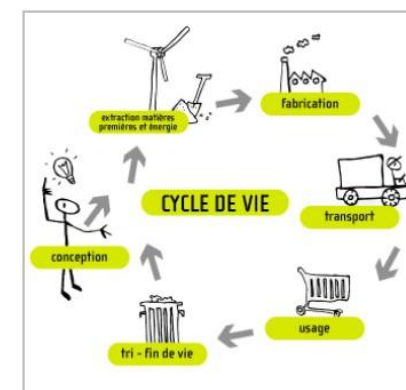
Le Plan Climat du Pays d'Arles visera en priorité la rénovation énergétique des bâtiments publics et l'optimisation des équipements publics (éclairage, STEP ...)

A l'échelle du Pays d'Arles, l'objectif est de doubler le rythme de rénovation énergétique des bâtiments tertiaires pour atteindre 18 000 m<sup>2</sup> rénovés par an en 2021 et de poursuivre l'accélération au-delà, dont 11 000 m<sup>2</sup> dans le public.

L'objectif sur Saint Rémy de Provence à échéance du PLU est la rénovation des bâtiments communaux suivants :

- ❖ Pôle libération ;
- ❖ Le futur siège de la CCBVA sur le secteur de la Massane sera

construit selon une démarche d'éco-conception permettant d'intégrer l'environnement dès la conception du bâtiment et lors de toutes les étapes de son cycle de vie.



(Source : [www.eco-conception.fr](http://www.eco-conception.fr))

- *Modernisation de l'éclairage public (mise en œuvre de l'action 2.2.T du PCET)*

La réduction des consommations énergétiques associées à l'éclairage public devra passer par :

- ❖ l'optimisation du nombre de points lumineux ;
- ❖ l'optimisation des périodes d'éclairage ;
- ❖ l'optimisation des consommations d'énergie par point lumineux ;
- ❖ éventuellement le recours aux énergies renouvelables (point lumineux autoalimentés par panneaux).

- *La construction d'une unité de production de déchets verts*



### 3.6. OBJECTIFS DE NON-DEGRADATION DE LA QUALITE DE L'AIR INTERIEUR

Il s'agit ici de ne pas dégrader l'air intérieur en tenant de protéger l'air extérieur des émissions de gaz à effet de serre dues au chauffage résidentiel.

Les travaux de construction ou de rénovation doivent poursuivre un objectif de qualité, en privilégiant des matériaux de construction peu émissifs (formaldéhyde et émission totale en composés organiques volatiles).

Pour cela, les matériaux en contact avec l'air intérieur (revêtements intérieurs, isolants acoustiques, etc.) devront respecter à minima les exigences de la classe A+ (très faible niveau d'émissions).

De même, un soin particulier devra être porté aux techniques et dispositifs d'aération et/ou de ventilation employés.

### 3.7. DEVELOPPEMENT DES MOBILITES DOUCES

Dès la conception des aménagements, le confort et la convivialité des installations doivent faciliter et encourager les déplacements des piétons.

La fluidité des aménagements, sans encombrement et obstacle, est le gage d'une approche réussie, incitative et agréable pour des déplacements piétons sécurisés.

Relier les quartiers d'habitat aux centres d'activité et d'attractivité de la ville par des voies pour piétons vise à favoriser l'abandon ou le retrait de l'utilisation de la voiture en ville au bénéfice des modes doux, dont le déplacement à pied.

Ainsi, tout nouvel aménagement urbain sur la commune de Saint Rémy de Provence devra intégrer une réflexion sur l'aménagement de cheminements doux (usages, besoins, connexions aux cheminements existants, ...).

Sur chacun des secteurs faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de programmation (OAP sectorielle) devra être aménagée une surface pour le stationnement sécurisé de vélos.

### 3.8. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU, LIMITATION DES CONSOMMATIONS

(Source : [www.guidebatimentdurable.brussels](http://www.guidebatimentdurable.brussels))

La gestion de l'eau est une question essentielle pour la préservation des ressources en eau mais aussi quant à la limitation des risques d'inondation et de pollution. Il est essentiel, dès la conception du projet, de minimiser l'imperméabilisation des sols, de réduire le volume d'eau de ruissellement et de garantir la qualité de l'eau.

Avoir une bonne gestion de l'eau à la parcelle s'inscrit dans la démarche de développement durable: récupération d'eau de pluie, choix de plantes adaptées ne nécessitant pas d'arrosage (sauf les plantes potagères), paillage..., réduction des surfaces imperméabilisées, restitution de l'eau pluviale au milieu naturel par des dispositifs adaptés sur la parcelle permettant une infiltration, une évaporation ou rejet à faible débit (noue, canaux à ciel ouvert, bassin de rétention, puit d'infiltration...) ou encore des dispositifs intégrés aux bâtiments comme les toitures stockantes.

Ainsi, l'eau de pluie doit être absorbée en priorité sur la parcelle pour réduire les volumes d'eaux pluviales rejetées hors de la parcelle qui peuvent accroître le risque d'inondation par ruissellement.



### ➤ *L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle*

Pour permettre une infiltration des eaux pluviales à la parcelle, il est nécessaire de limiter l'emprise au sol du bâti pour garder une surface perméable suffisante nécessaire à l'infiltration.

De plus, des dispositifs peuvent être mis en œuvre et combinés pour assurer une gestion intégrée des eaux sur la parcelle : les noues, les toitures stockantes, les bassins de rétention, les puits d'infiltration...

La travers cette orientation, la commune se préoccupe du risque induit sur les communes aval.

### ➤ *La récupération de l'eau pluviale*

Chaque Français consomme aujourd'hui près de 150 litres d'eau par jour, soit trois fois plus qu'il y a 30 ans. Les besoins en eau domestique se sont développés avec le niveau de vie.

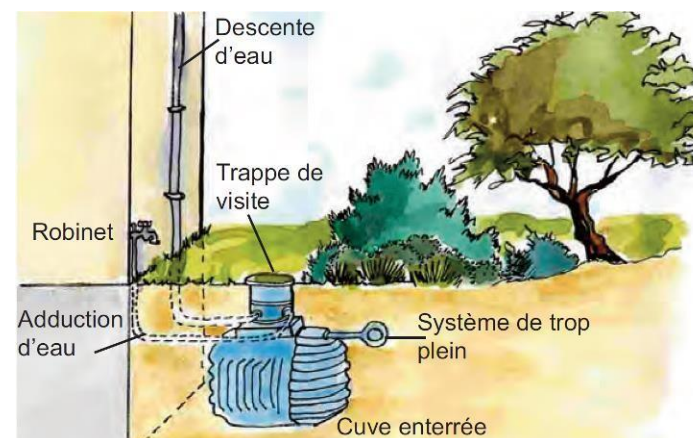
La récupération d'eau de pluie permet aux usagers de faire des économies tout en préservant la ressource en eau.

Avec le développement des systèmes de stockage, il est possible de trouver une solution technique adaptée à chaque parcelle ou projet.

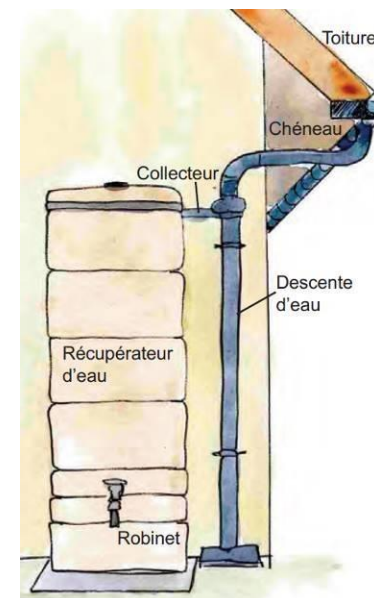
La capacité de stockage conseillée dépend de l'usage recherché à savoir :

- ❖ 10 à 15 m<sup>3</sup> pour un usage domestique et l'entretien d'un grand jardin
- ❖ 4 à 6 m<sup>3</sup> pour le jardin uniquement.

Les cuves ou citernes peuvent être enterrées ou annexées au bâti.



Modèle d'installation enterrée, Source : Citadia



Installation extérieure pouvant intégrer un habillage

Source : Citadia



➤ *Revêtement de sol et paillage*

Afin de limiter l'arrosage et l'entretien, l'utilisation de paillage représente une solution technique intéressante.

La végétalisation des pieds d'arbres est également à favoriser comme la pratique et la mise en place de paillage végétal (paille de lin, jute épaisse biodégradable, mulch...). Le choix d'un paillage organique permet d'enrichir le sol tout en favorisant l'aération naturelle de la terre.

#### PRINCIPES COMMUNS A L'ENSEMBLE DES ZONES AU

**Toute conception d'espace vert devra assurer une sobriété de la consommation d'eau potable. Pour cela, sur l'ensemble des espaces verts prévus dans les Orientations d'Aménagement et de programmation sectorielle :**

- ❖ la prairie naturelle devra être privilégiée à la pelouse de gazon, demandant un moindre entretien.
- ❖ l'utilisation d'essences adaptées au climat et au sol, et peu consommatrices d'eau après les 3 premières années devra être favorisée
- ❖ l'organisation des plantations devra prendre en compte les effets d'ombres nécessaires à certaines essences.
- ❖ Les eaux pluviales récupérées sur le site devront être réutilisables pour l'arrosage des espaces verts présents sur la parcelle

### 3.9. REDUCTION DES RISQUES, LIMITER

#### L'IMPERMEABILISATION DES SOLS

Tout aménagement devra prendre en compte les dispositions réglementaires relatives à la prise en compte des risques (cf. règlement).

Les nouvelles opérations devront contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols et à ne pas augmenter les risques de stagnation des eaux de remontée de nappe et de ruissellement. Cet objectif peut être atteint par la mobilisation de divers leviers :

- une emprise au sol minimisée impliquant une optimisation des hauteurs de bâtiments ;
- le traitement en pleine terre d'une partie du terrain d'assiette ;
- des dalles enherbées, notamment sur les places de stationnement ;
- une orientation des bâtiments respectant les axes d'écoulement des eaux de ruissellement ;
- la mise en place d'un système de gestion des eaux pluviales alternant entre noues, bassin de rétention et chaussées drainantes. Les noues présentent l'avantage de conjuguer réduction des coûts d'investissement et d'entretien avec intérêts paysagers et écologiques. Elles pourront devenir partie intégrante du concept paysager de l'opération.

### 3.10. PROTECTION DE L'AIR, DE L'EAU ET DES SOLS

Dans un objectif de lutte contre les pollutions de l'air et protection des ressources en eau, les futurs espaces verts et les surfaces imperméables



associées devront être conçus de façon à réduire voire supprimer l'utilisation des produits phytosanitaires pour leur entretien. Il convient donc ici d'aménager les nouveaux espaces verts en intégrant dès leur conception les techniques de maîtrise de la végétation alternatives au désherbage chimique.

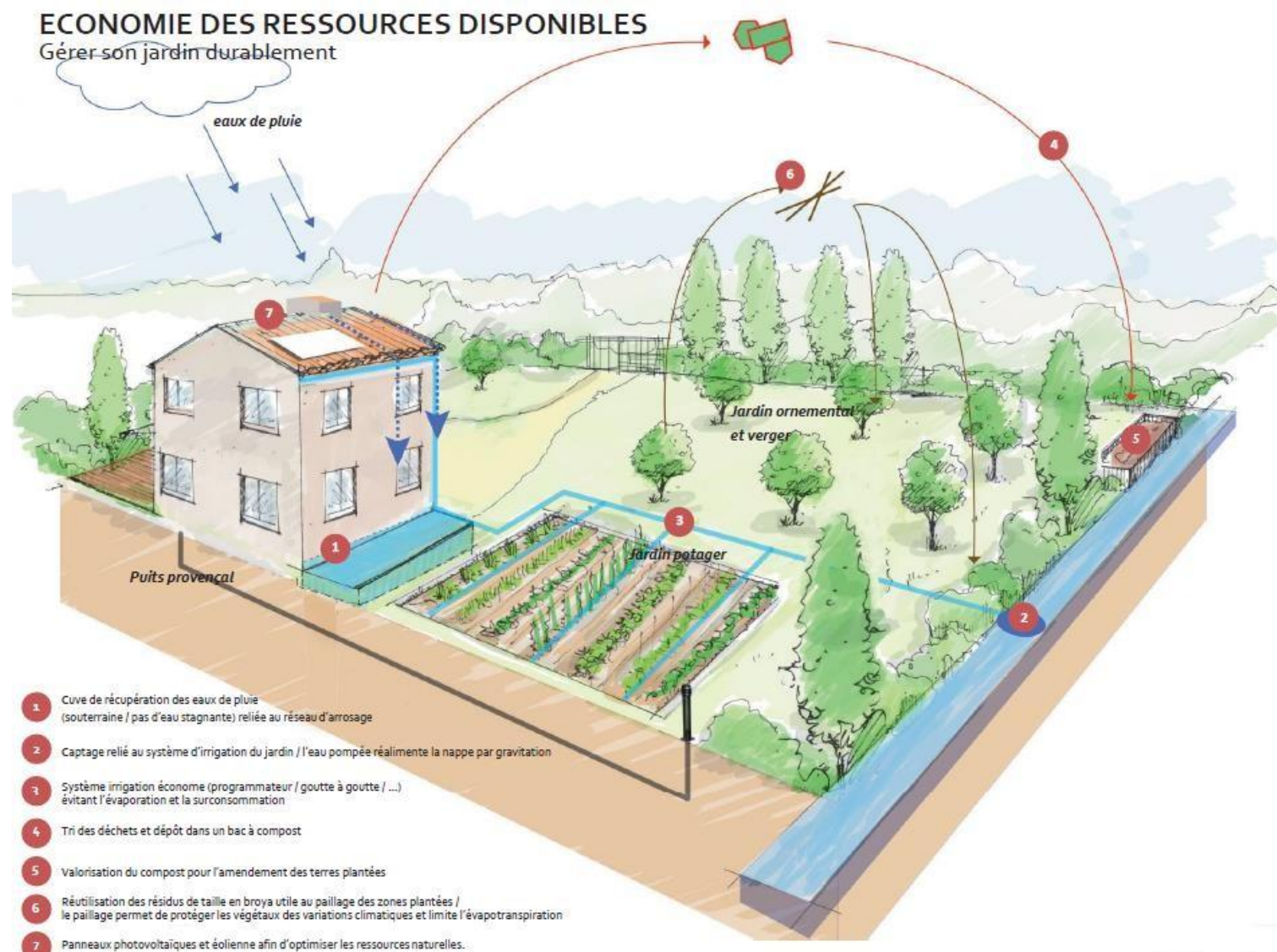
De plus, il est rappelé que l'utilisation des pesticides est proscrite dans les espaces publics depuis le 1er janvier 2017, et le sera pour les particuliers au 1er janvier 2019 (loi Labbé « zéro Pesticide » et loi relative à la transition énergétique pour la croissance verte).

En effet, depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017 (suite à la loi dite « Labbé »), les collectivités territoriales, les établissements publics et l'État ne peuvent pas utiliser ou faire utiliser des pesticides chimiques de synthèse pour l'entretien des espaces public (parc et jardins, forêts, voiries, promenades accessibles ou ouverts au public) relevant de leur domaine public ou privé. Les particuliers aussi sont concernés par cette loi car la vente en libre-service est également interdite, et leur sera totalement interdite au 1<sup>er</sup> janvier 2019 (loi relative à la transition énergétique).

**La conception des parcs et jardins envisagé sur la commune à compter de l'approbation du PLU devra donc être adapté à l'absence d'utilisation de produits phytosanitaires.**



Schéma de principe - Source : Citadia





# ANNEXE 1

Relative aux OAP sectorielles

*Définition des différentes typologies d'habitat proposées dans les OAP thématiques*



**L'habitat individuel mitoyen** correspond à un logement individuel accolé à un autre logement individuel.

Chaque logement dispose d'une entrée privative, il n'y a aucune partie commune.

La forme urbaine peut s'apparenter aux logements mitoyens des centres-anciens.





**L'habitat collectif** est composé de plusieurs logements desservis par des parties communes.

**Le logement collectif, de petite taille, peut être adapté à l'ambiance villageoise de Saint-Rémy-de-Provence.**





## ANNEXE 2

Relative aux OAP thématiques

(Source des documents : *Habiter les Alpilles : identité locale, enjeux contemporains*, mai 2012)

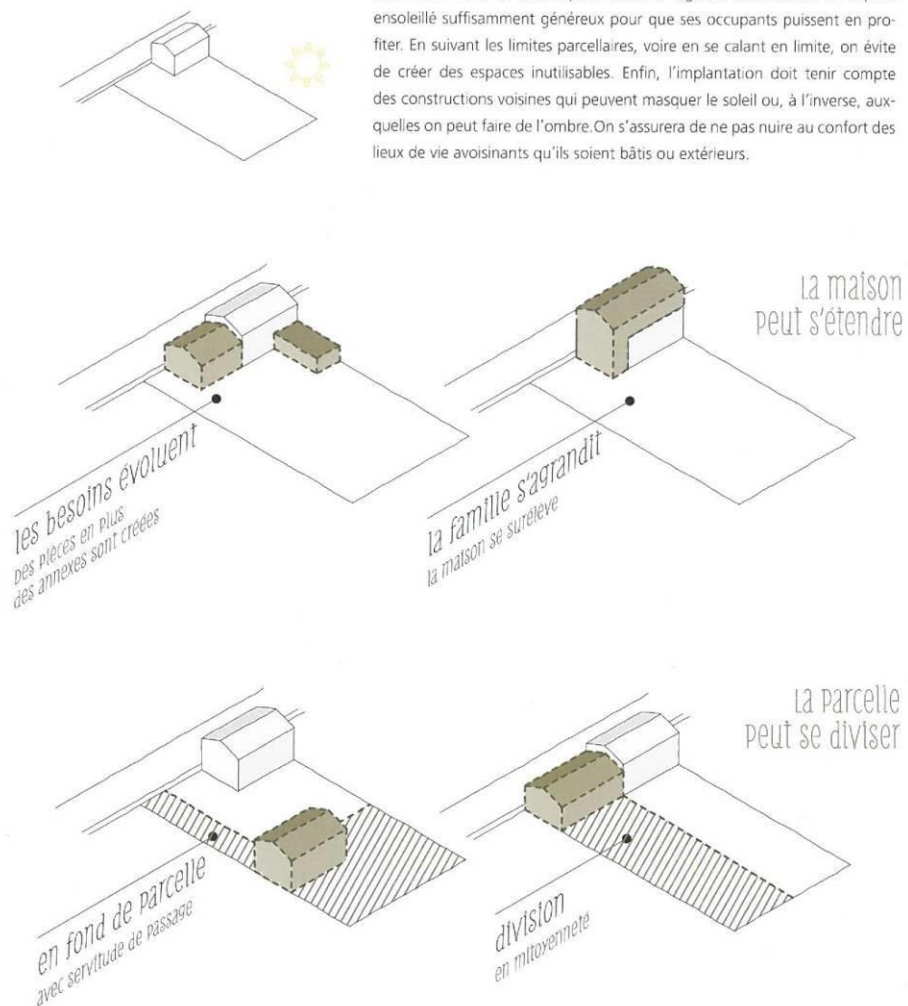


IMPLANter CORRECTEMENT LE BATI

**OPTIMISER  
LA PARCELLE**

L'implantation doit permettre l'évolution future des constructions (extension, surélévation...), mais aussi celle du foncier. Il faut rendre possible un découpage ultérieur du terrain pour permettre sa valorisation, lorsque la famille évolue et que les besoins en surface diminuent ou que des travaux sont indispensables sur les anciennes constructions. Le fruit de la vente d'une partie de la parcelle apportera les fonds nécessaires à ces travaux.

Pour permettre cette évolutivité, les constructions se positionnent de préférence au nord du terrain pour ouvrir le logement au sud sur un espace ensoleillé suffisamment généreux pour que ses occupants puissent en profiter. En suivant les limites parcellaires, voire en se calant en limite, on évite de créer des espaces inutilisables. Enfin, l'implantation doit tenir compte des constructions voisines qui peuvent masquer le soleil ou, à l'inverse, auxquelles on peut faire de l'ombre. On s'assurera de ne pas nuire au confort des lieux de vie avoisinants qu'ils soient bâtis ou extérieurs.

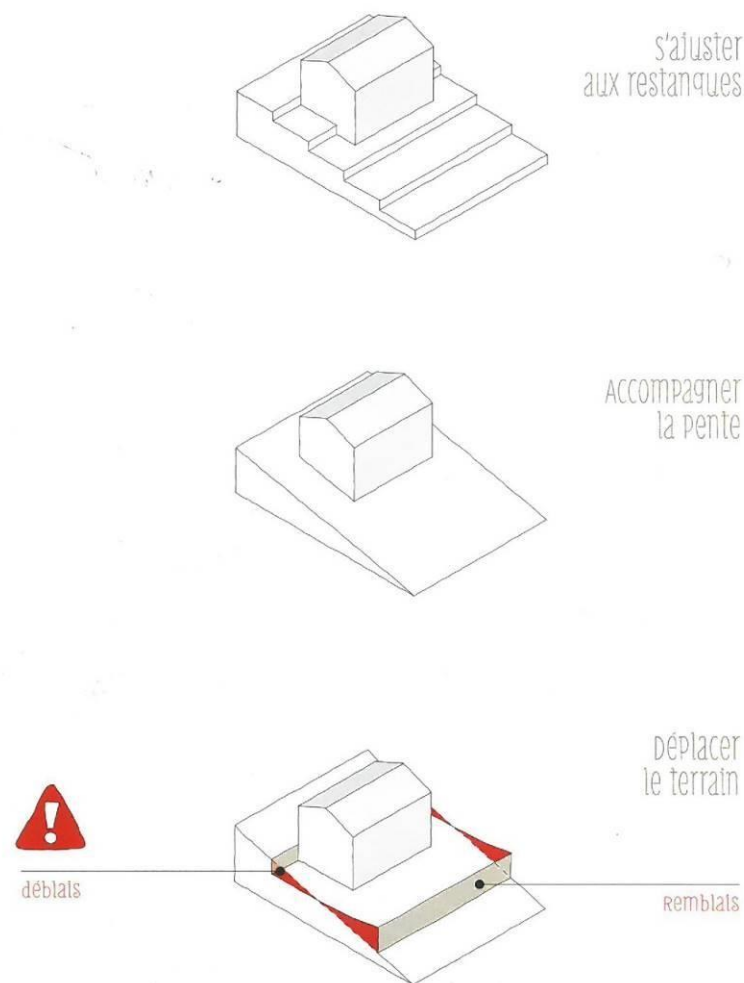


92

IMPLANter CORRECTEMENT LE BATI

**TENIR COMPTE  
DE LA TOPOGRAPHIE**

En cas de terrain en pente, le bâtiment s'adapte au terrain et non l'inverse, en s'adossant au relief, car la modification de la topographie peut perturber l'équilibre hydrologique du terrain et avoir un fort impact sur le paysage. Ainsi, l'implantation minimisera les déblais et terrassements, et maintiendra le profil naturel du site.



93

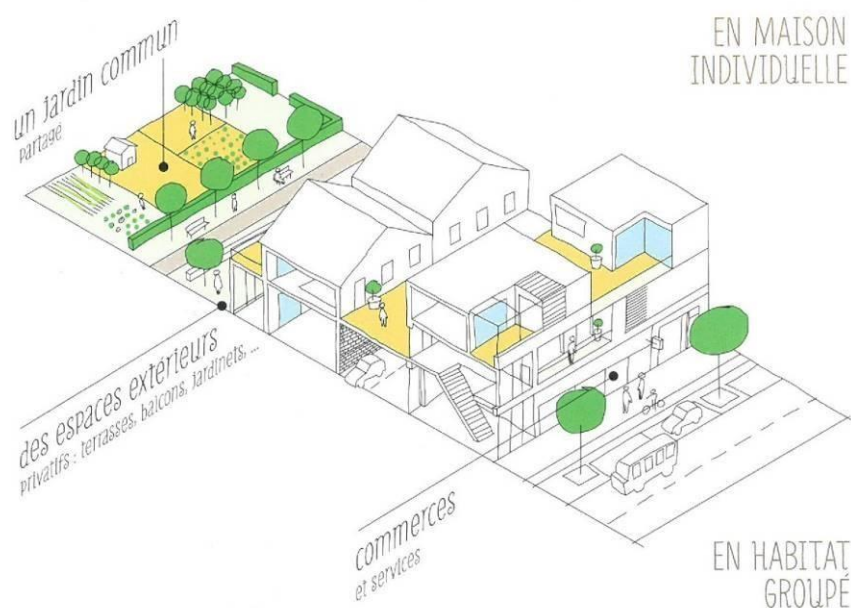
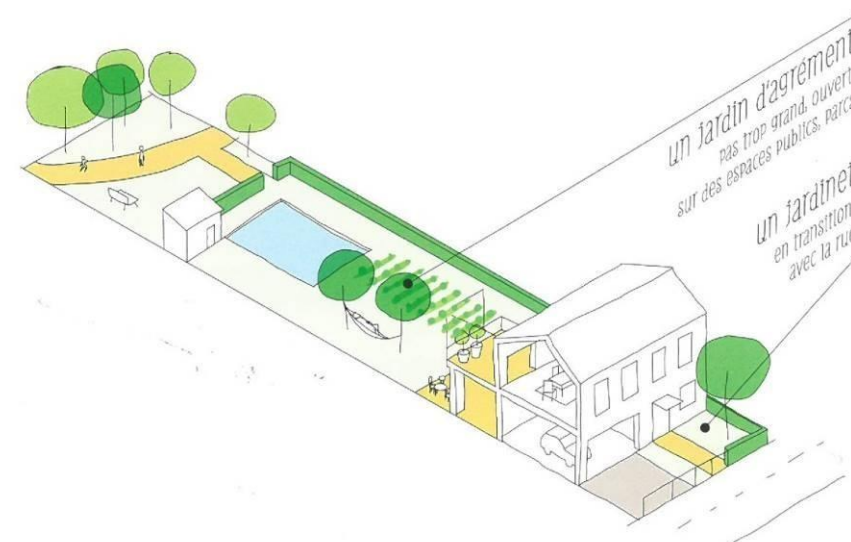
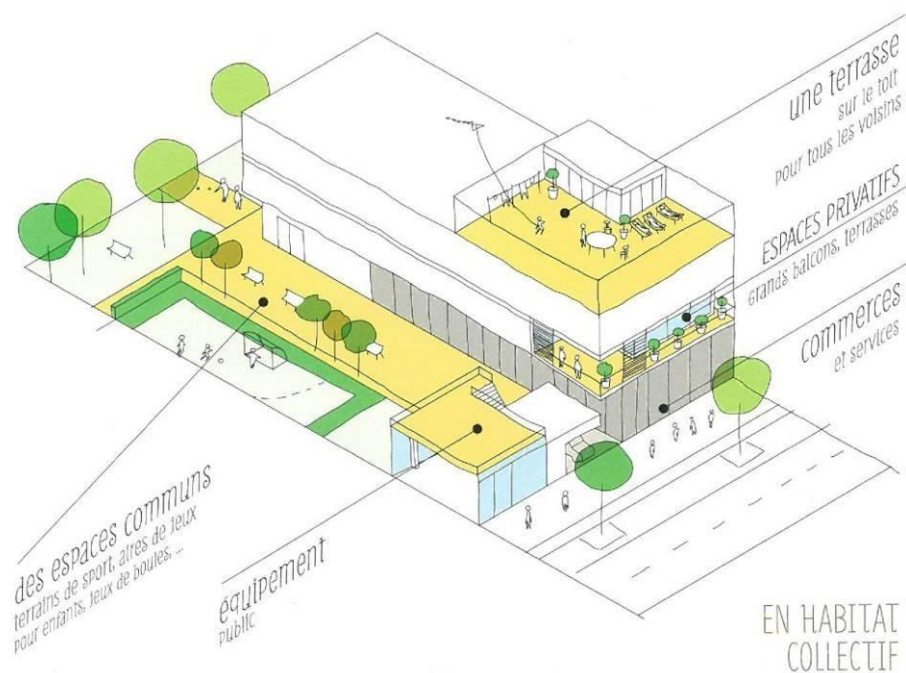


IMPLANter CORRECTEMENT LE BÂTI

## OFFRIr DES PROLONGEMENTS EXTÉRIEURS

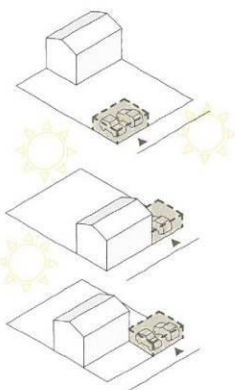
Étant donné le coût du foncier, les grands jardins, dont l'entretien est une lourde charge, sont un luxe que peu de gens peuvent se permettre aujourd'hui. Mais ce n'est pas pour autant qu'il faut se priver d'espaces de vie dehors. Sous nos climats privilégiés, le logement ne peut se concevoir sans un espace extérieur où l'on peut recevoir, paresser, y compris dans le logement collectif : terrasses, patios, balcons, jardins de « curé », courrette... ; plus la parcelle est petite, plus il faudra faire preuve d'ingéniosité pour que l'espace de vie dehors soit agréable, ensoleillé, sans vis-à-vis, avec des vues.

L'aménagement des espaces extérieurs ajoute du confort à l'habitat. La végétation améliore la qualité de l'air, limite la surchauffe des murs et des sols et baisse la température ambiante en été. Les grimpants sont adaptés aux balcons, terrasses et loggias et peuvent monter sur les façades et les treilles. Les toits végétalisés renforcent l'isolation des logements, absorbent les eaux pluviales et contribuent aussi à la qualité de l'air. Les plantes à feuilles caduques apportent de l'ombre en été et laissent passer le soleil en hiver. Les arbres et arbustes à feuilles persistantes positionnés au nord protègent les habitations du mistral et ne portent pas ombre aux baies en hiver. Les essences doivent être adaptées au climat méditerranéen et nécessiter peu d'eau.





IMPLANTER CORRECTEMENT LE BATI

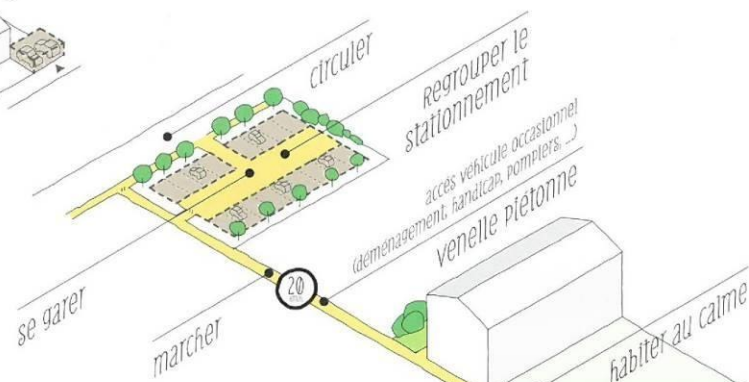
**DONNER UNE JUSTE PLACE  
À LA VOITURE**

Il y a une centaine d'années, les constructions étaient équipées d'écuries, accueillant chevaux, charrettes et carrosses. Dans un siècle, il est probable que le type de véhicule que nous utilisons sera abandonné.

Aujourd'hui, l'habitat dans les Alpilles est assujéti à l'usage de la voiture, l'offre en transport en commun n'étant pas, pour l'heure, suffisamment développée. La nécessaire prise en compte de cette contrainte doit faire l'objet d'une réflexion spécifique et de solutions adaptées à chaque situation.

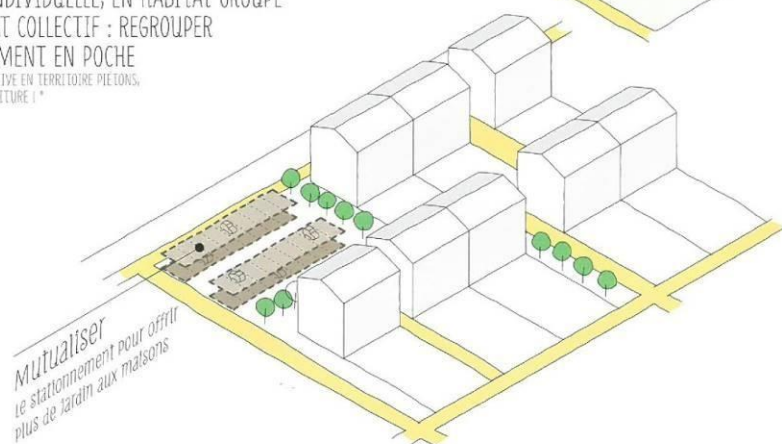
Plutôt que de mobiliser du foncier individuellement, on privilégiera la mutualisation du stationnement en « poche », connecté directement aux voies de dessertes et relié aux habitations par des venelles.

Quand la création de garages sera nécessaire ou rendue obligatoire par la réglementation, on les concevra de manière à ce qu'ils constituent, par leur lien direct avec la rue, un élément d'animation et de composition de celle-ci, transition entre l'espace public et l'espace privatif.



EN MAISON INDIVIDUELLE, EN HABITAT GROUPE  
OU EN HABITAT COLLECTIF : REGROUPER  
LE STATIONNEMENT EN POCHES

\* LA SOCIÉTÉ SE CULTIVE EN TERRITOIRE PIÉTONS,  
PAS AU VOLANT DE SA VOITURE ! \*

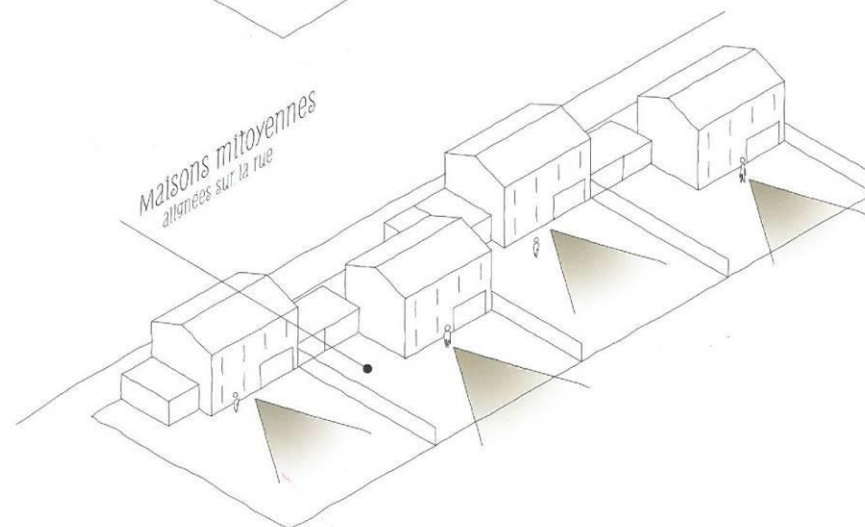
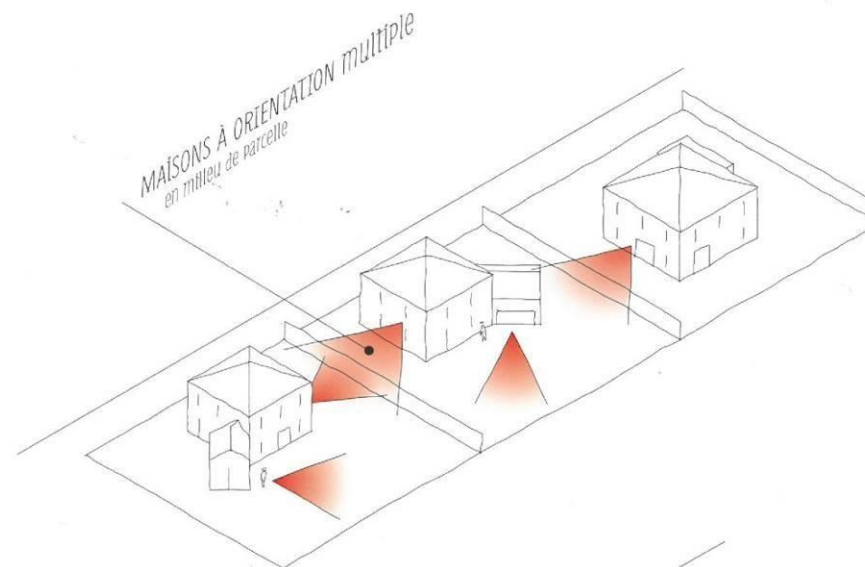


IMPLANTER CORRECTEMENT LE BATI

**PRÉSERVER  
L'INTIMITÉ**

Quand la maison est posée au milieu de sa parcelle, ouverte sur toutes ses façades et que la maison voisine distante de quelques dizaines de mètres à peine a les mêmes dispositions, où que se porte le regard, il plonge chez le voisin.

Quand les constructions sont installées côte à côte, comme dans le village, de sorte que chacun regarde vers le même horizon, les vis-à-vis sont moindres et l'intimité peut être préservée.





## ANNEXE 3

Relative à l'OAP thématique « Patrimoine »

- *Tableau d'identification listant et classant l'ensemble du patrimoine repéré par catégorie (élément bâti, ensemble bâti, élément paysager, ensemble paysager), précisant le motif (historique, culturel ou écologique) et le niveau d'intérêt (à signaler ou à préserver) du patrimoine identifié. Ce tableau renvoie aux différentes fiches d'identification ;*
- *Fiches d'identification des éléments de patrimoine identifiés ainsi que les préconisations générales de préservation ;*
- *Cartes de localisation où sont localisés les éléments d'intérêt.*

*cf. Pièces jointes au dossier d'OAP*



## ANNEXE 4

Relative à l'OAP thématique « Trame verte et bleue »

*Composantes de la trame verte et bleue*



## LEGENDE

-  Limite de zone
-  Emplacements réservés
-  OAP de secteurs d'aménagement  
(au titre de l'article R.151-8° du code de l'urbanisme)
-  Secteur de Mixité Sociale  
(au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)
-  Emplacement réservé de Mixité Sociale  
(au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)
-  Espaces Boisés Classés
-  Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Périmètre de protection autour de la station d'épuration  
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)
-  Servitudes d'Utilité Publique d'effet en projet pour la maîtrise de l'urbanisation  
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)
-  Alignements urbains structurants
-  Espaces Boisés Classés
-  Haies et autres continuités arbustives à préserver
-  Patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysage Alpilles  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
-  Cours d'eau  
(à titre informatif)
-  Changement de destination possible  
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
-  Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

- ## LEGENDE
-  Limite de zone
  -  Emplacements réservés
  -  OAP de secteurs d'aménagement  
(au titre de l'article R.151-8° du code de l'urbanisme)
  -  Secteur de Mixité Sociale  
(au titre de l'article L.151-15 du code de l'urbanisme)
  -  Emplacement réservé de Mixité Sociale  
(au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme)
  -  Espaces Boisés Classés
  -  Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
  -  Périmètre de protection autour de la station d'épuration  
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)
  -  Servitudes d'Utilité Publique d'effet en projet pour la maîtrise de l'urbanisation  
(au titre de l'article R.151-34 1° du code de l'urbanisme)
  -  Alignements urbains structurants
  -  Espaces Boisés Classés
  -  Haies et autres continuités arbustives à préserver
  -  Patrimoine routier à conserver au titre de la Directive Paysage Alpilles  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)
  -  Réseau hydrographique et hydraulique à préserver au titre de la Directive Paysage Alpilles  
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
  -  Cours d'eau  
(à titre informatif)
  -  Changement de destination possible  
(au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme)
  -  Éléments bâtis ou partie d'éléments bâtis à protéger  
(au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme)

N°	OBJET	Emprise au PLU (m)	Bénéficiaire
1	Déviations Ouest RD5	12	Commune
2	Déviations Ouest RD5	12	Commune
3	Liaison RD5-RD571	12	Commune
4	Voie interne du Planter Major : accès depuis la RD99	5	Commune
5	Voie nouvelle Fontanille – cimetière nord sud	8	Commune
6	Voie nouvelle Valat Neuf	8	Commune
7	Avenue Jean Balbus	8	Commune
8	Chemin rural de l'Oratoire jusqu'à l'ER10	8	Commune
9	Avenue Folco de Barancelli	8	Commune
10	Chemin de la Croix des Vertus + Voie communale n°3 dite Voie Aurélie	10	Commune
11	Maintien d'un passage technique traversant la Cour d'Ebène	3	Commune
12	RD99 d'Aix à Montauban (est)	30	Département
13	RD99 d'Aix à Montauban (ouest)	30	Département
14	Bassin de rétention 1		Commune
15	Bassin de rétention 3		Commune
16	Bassin de rétention 4		Commune
17	Bassin de rétention 5		Commune
18	Bassin de rétention 6		CCVBA
19	Bassin de rétention 7		CCVBA
20	Bassin de rétention 11		CCVBA
21	Bassin de rétention 12		CCVBA
22	Bassin de rétention 13		Commune
23	Bassin de rétention 15		Commune
24	Bassin de rétention secteur gare		CCVBA
25	Bassin de rétention secteur gare		Commune
26	Cheminement piéton et vélo aux Cèdres	3	Commune
27	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage		Commune
28	Accès piétonnier Chemin du Piau et des Méjeans	2	Commune
29	Accès piétonnier en prolongement du mur de Saint Paul	2	Commune
30	Cheminement piéton entre Valat Neuf et les Cèdres	2	Commune
31	Déchetterie		CCVBA

N°	OBJET	Emprise au PLU (m)	Bénéficiaire
1	Déviations Ouest RD5	12	Commune
2	Déviations Ouest RD5	12	Commune
3	Liaison RD5-RD571	12	Commune
4	Voie interne du Planter Major : accès depuis la RD99	5	Commune
5	Voie nouvelle Fontanille – cimetière nord sud	8	Commune
6	Voie nouvelle Valat Neuf	8	Commune
7	Avenue Jean Balbus	8	Commune
8	Chemin rural de l'Oratoire jusqu'à l'ER10	8	Commune
9	Avenue Folco de Barancelli	8	Commune
10	Chemin de la Croix des Vertus + Voie communale n°3 dite Voie Aurélie	10	Commune
11	Maintien d'un passage technique traversant la Cour d'Ebène	3	Commune
12	RD99 d'Aix à Montauban (est)	30	Département
13	RD99 d'Aix à Montauban (ouest)	30	Département
14	Bassin de rétention 1		Commune
15	Bassin de rétention 3		Commune
16	Bassin de rétention 4		Commune
17	Bassin de rétention 5		Commune
18	Bassin de rétention 6		CCVBA
19	Bassin de rétention 7		CCVBA
20	Bassin de rétention 11		CCVBA
21	Bassin de rétention 12		CCVBA
22	Bassin de rétention 13		Commune
23	Bassin de rétention 15		Commune
24	Bassin de rétention secteur gare		CCVBA
25	Bassin de rétention secteur gare		Commune
26	Cheminement piéton et vélo aux Cèdres	3	Commune
27	Aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage		Commune
28	Accès piétonnier Chemin du Piau et des Méjeans	2	Commune
29	Accès piétonnier en prolongement du mur de Saint Paul	2	Commune
30	Cheminement piéton entre Valat Neuf et les Cèdres	2	Commune
31	Déchetterie		CCVBA

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Nombre de logements affecté au logement social
ERM51	Le Valat	Un minimum de 25% de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 15 logements locatifs sociaux
ERM52	Ussol	Un minimum de 25% de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 5 logements locatifs sociaux

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Nombre de logements affecté au logement social
ERM51	Le Valat	Un minimum de 25% de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 15 logements locatifs sociaux
ERM52	Ussol	Un minimum de 25% de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	Un minimum de 5 logements locatifs sociaux

