P L U

Département des Bouches-du-Rhône

Commune de Saint-Rémy-de-Provence

Plan Local d'Urbanisme

4. REGLEMENT

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
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 04/11/2025
Révision allégée n°2 du PLU approuvée le 04/11/2025
Déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU approuvée le 26/05/2026
Modification n°2 du PLU approuvée le 14/09/2026

Ville de Saint-Rémy de Provence

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 40
D/ LEXIQUE 44
TITRE 2 : 48
VOLET PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER 48
TITRE 3 : 56
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER 56
Chapitre 1 57
DISPOSITIONS PARTAGEES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES URBAINES ET A URBANISER 57
Chapitre 2 65
DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER 65
ZONE UA 66
ZONE UB 71
ZONE UC 75
ZONE UD 79
ZONE UE 83
ZONE UT 87
ZONE 1AUh 89
ZONE 1AUE 94
ZONE 2AU 98
TITRE 4 : 100
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET AGRICOLES 100
ZONE A 101
ZONE N 110
TITRE 5 : 118
ANNEXES 118

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) comprenant un secteur UBa de renouvellement urbain
- 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 et 1AUhf **;**
- 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 et As4.

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 :

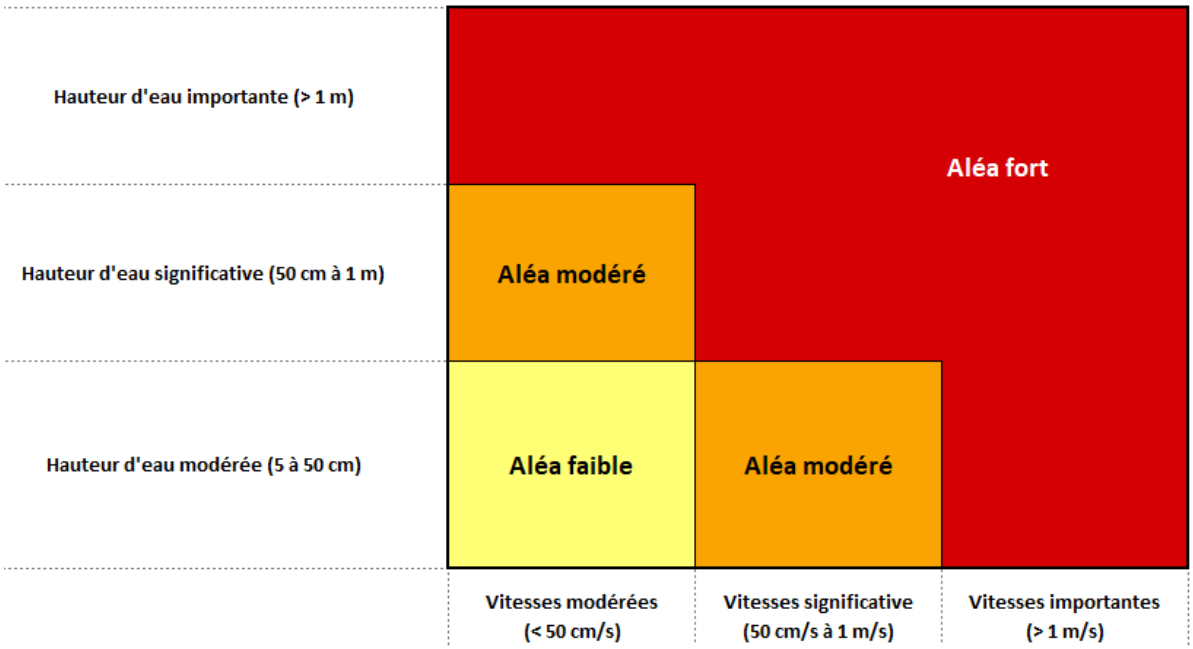
- Une analyse fine de l'aléa sur les zones identifiées à enjeux (enjeux existants, densification de l'existant, développement de l'habitat, zones constructibles, etc.) ;
- Una analyse moins fine au niveau des zones non identifiées à enjeux : zones sans urbanisation et zones agricoles par exemple.

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.**



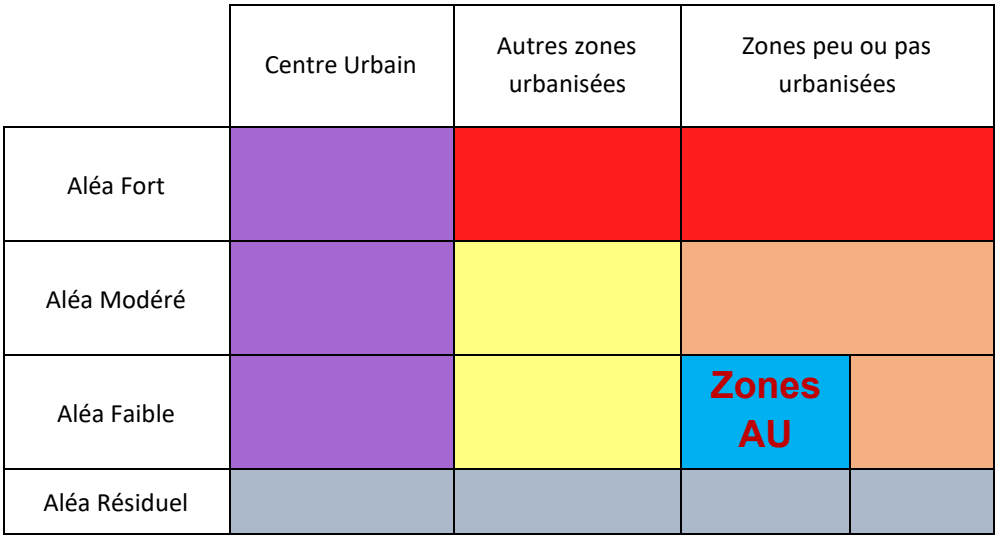
Les différentes zones règlementaires

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[1]
- **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).



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.

[1] 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'article2.
- 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 20m² 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 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.

- 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 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 20m² 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 20m² 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 1m².

- **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 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 20m² 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 subit 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 subit 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.

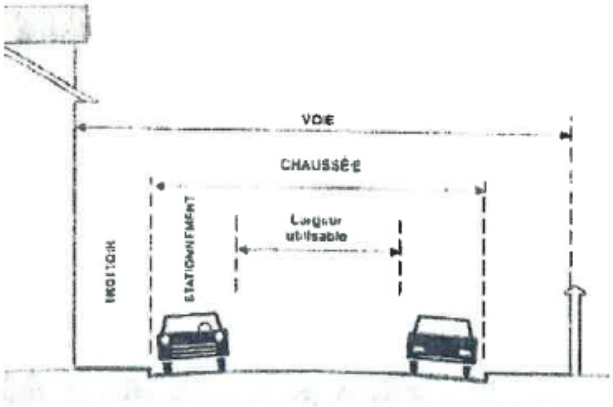
1.4 Conditions relatives aux infrastructures et équipements de lutte contre les incendies de foret

A. Mesures relatives à l'accessibilité

Partie 1 : Définitions

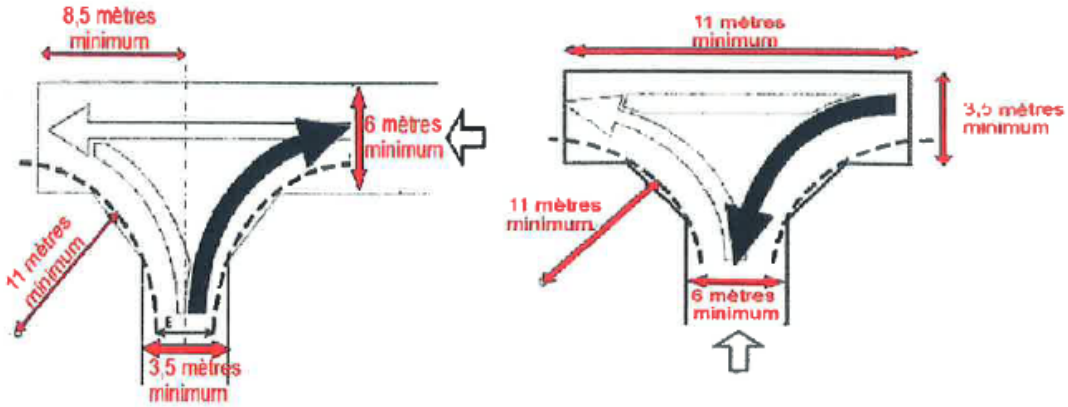
1. Largeur utilisable

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.



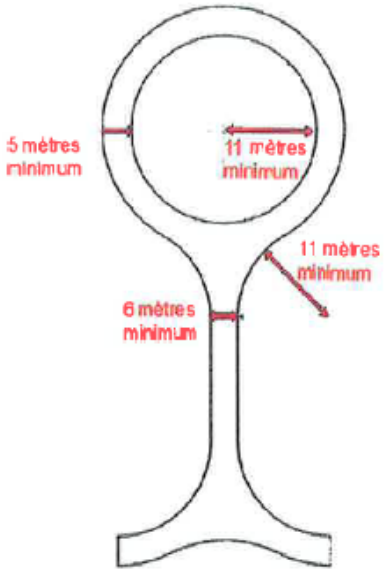
2. Aires de retournement :

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

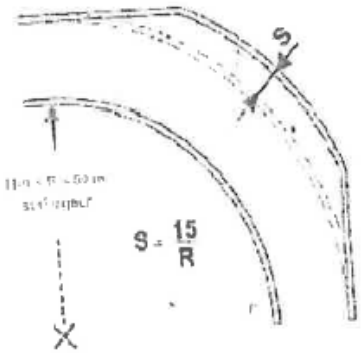
1. Prescriptions générales à toutes les voies accessibles aux engins de secours

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/cm² sur une surface minimale de 0,20 m².
- **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 l 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).

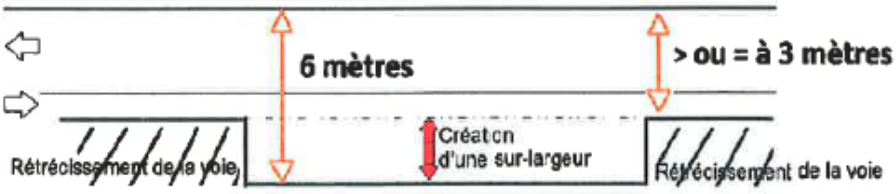
B. Voirie existante

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 lo 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).

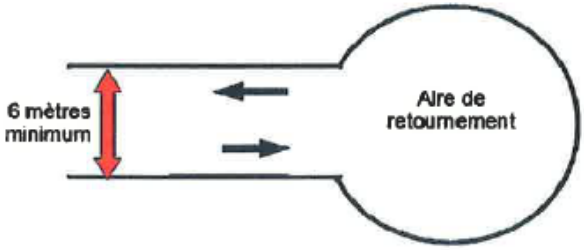
3. Prescriptions associées aux voies sans issue

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 ;

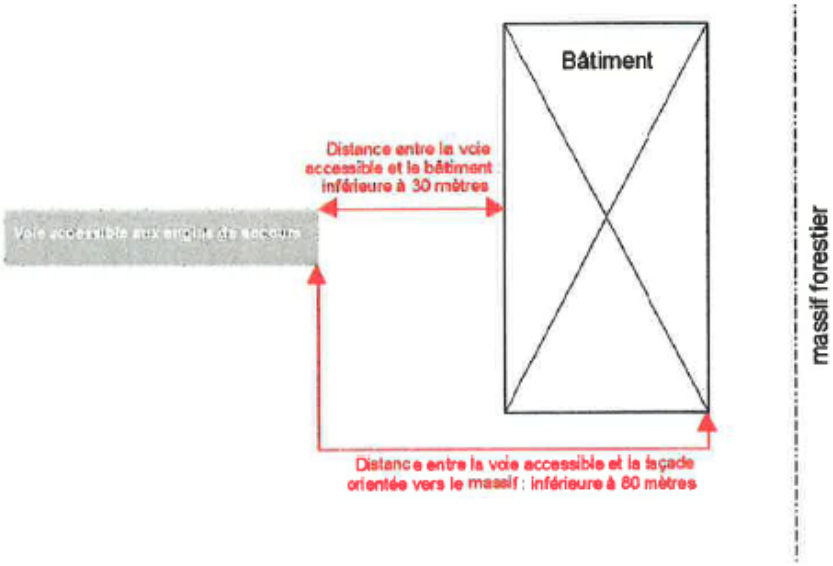
- création d'**aires de croisement** sur la voie sans issue existante **pour porter la largeur utilisable à 6 mètres.** Elles sont réalisées sur au moins 45 mètres le long de la voie par portion de 200 mètres sous réserve de la co-visibilité aux deux extrémités.

Partie 3 : Mesures relatives à l'accessibilité des bâtiments

1. Accessibilité générale des bâtiments

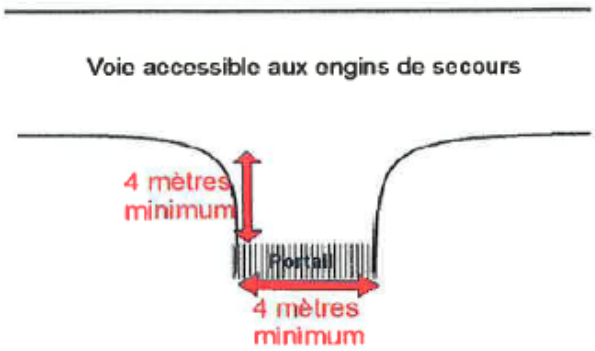
En zone à risque incendie de forêt, les bâtiments doivent être situés à moins de 30 mètres de la voie accessible aux engins de secours. La distance maximale entre l'extrémité de la voie accessible aux engins de secours et la façade vers le massif le plus proche est de 80 mètres. Au moins une des voies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

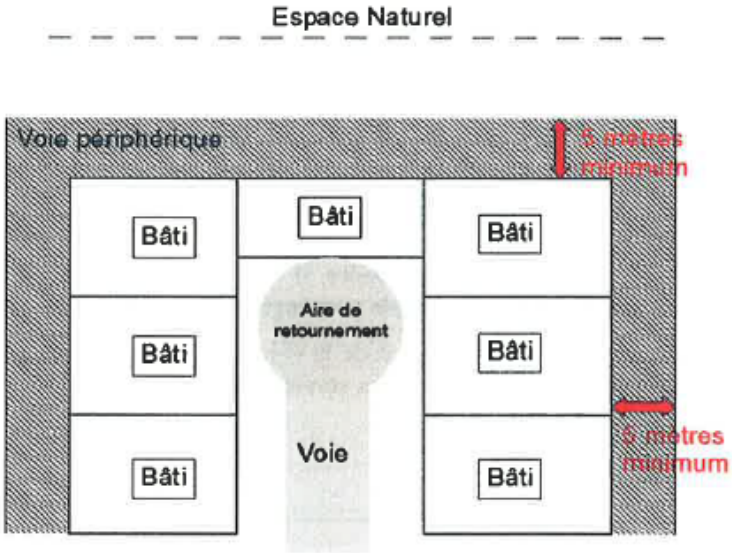


Schéma d'interprétation du cas 1

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

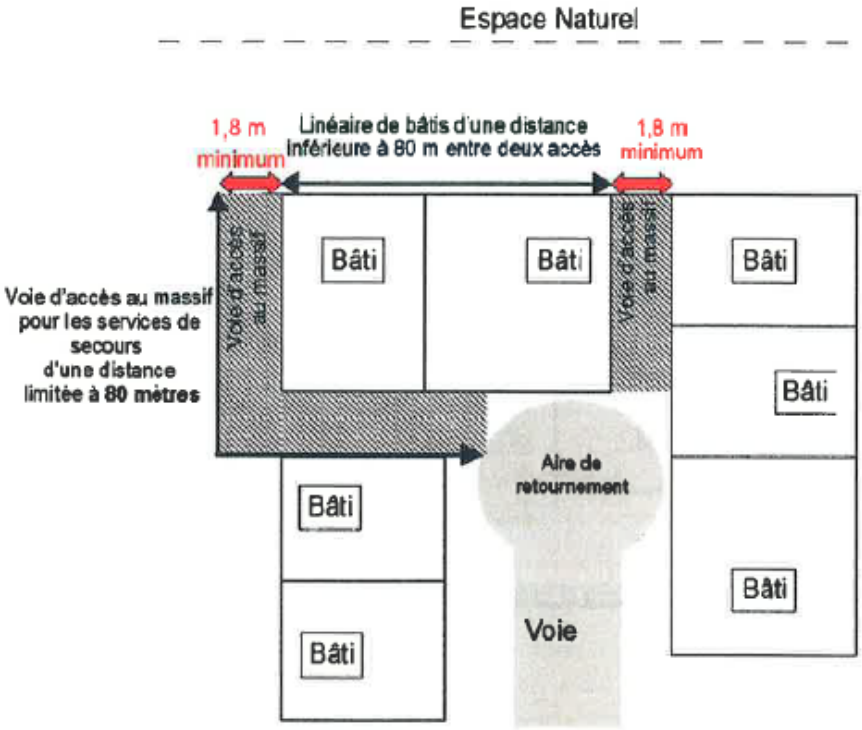


Schéma d'interprétation du cas 3

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 m3 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^3/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^3 permettant d'atteindre la capacité totale exigée de 120 m^3 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 Guillemin) 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-percement 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 PF½h-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 PF½h-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-percement 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 (≤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 Bl-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 provocant 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 paragraphies 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 1er 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 1er 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 1er 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 LIE AUX TRANSPORTS DE MATIERES 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)	Implantation	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)	Implantation	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.

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 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 m² 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.

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 édifiée 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 m² au minimum, augmentée de 1 m² 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 m² 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 m² 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 ».

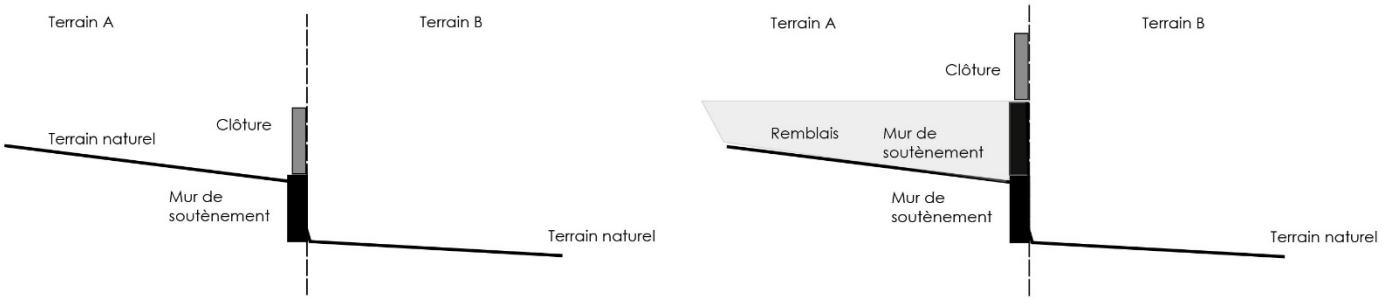
Établissement sensible : Ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique…), dits publics « sensibles » 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).

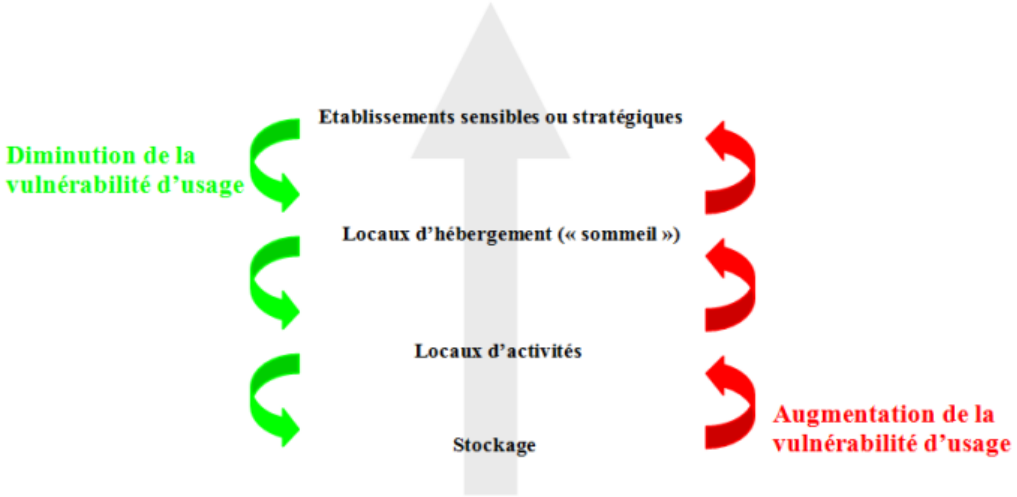


Figure 1 : Représentation de l'échelle de vulnérabilité selon la destination des enjeux

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 m² 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 rafraichissement 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 crées 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 m² 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 :

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

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

Le réseau hydrographique et hydraulique identifié (gaudres, 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.

<u>Les haies à pérenniser pour motifs d'ordre écologique</u>

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.

Se référer au « Guides des haies » du PNR Alpilles annexé au règlement.

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 :

<u>Les « Bâtiments d'intérêt architectural »</u>

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 caravaning 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 Elément 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 Elément 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.

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 règlementation 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 frotassé des deux côtés en harmonie avec la façade de la construction.

<u>Les portails</u>

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 L151-23 du Code de l'urbanisme, et sont soumis à des conditions spécifiques énoncées page 50 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 m² 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 crées 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 (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 nettoiement, 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.

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 règlementée

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 <u>même côté de la voie.</u>

- 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 <u>même côté de la voie.</u>

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'intègrera 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° et première moitié XX°, comprenant un secteur UBa de renouvellement urbain en continuité des quartiers de faubourgs.*

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 maximale des constructions est fixée à 60% en UB et 40% en UBa.

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 en UB et UBa est fixée à 9,5 mètres maximum à l'égout du toit et à 11 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 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 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

<table>
<tr><th></th><th>Norme imposée</th><th>Dispositions particulières</th></tr>
<tr><td>1. Habitation</td><td>1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement créé.</td><td>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.</td></tr>
<tr><td>2. Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place / chambre</td><td>Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres</td></tr>
<tr><td>3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>1 place / 30m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">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.

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.</td></tr>
<tr><td>4. Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place/30m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>5. Restauration</td><td>: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.</td></tr>
<tr><td>6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>1 place / 100m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>7. Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table>

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 100m² 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 m².

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 :

<u>La hauteur des constructions</u>

- 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 / 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. 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.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	
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 100m² 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 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 règlementée 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 / 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. 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.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	
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 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 100m² 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 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 m², et que l'emprise au sol totale de l'habitation et des annexes (existant + projet) n'excède pas 100m².

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 250m², 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 m² 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 règlementé

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

<table>
<tr><th></th><th>Norme imposée</th><th>Dispositions particulières</th></tr>
<tr><td>1. Hébergement hôtelier et touristique</td><td>1 place / chambre</td><td>Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres</td></tr>
<tr><td>2. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</td><td>1 place / 30m² de surface de plancher</td><td rowspan="4">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 m².

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.</td></tr>
<tr><td>3. Artisanat et commerce de détail</td><td>1 place/30m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves</td></tr>
<tr><td>4. Restauration</td><td>: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.</td></tr>
<tr><td>5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td>1 place / 100m² de surface de plancher</td></tr>
<tr><td>6. Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td colspan="2">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</td></tr>
</table>

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 100m² 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 100m² 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 m².

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 règlementé

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 règlementé

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

- 1AUhf : La Closerie Sainte-Estelle

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 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
Zone 1AUhf dit Closerie Sainte-Estelle	Un minimum de 25% du programme de logements sera réservé à la production de Logements Locatifs Sociaux conventionnés	

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 et 1AUhf :

- 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 et 1AUhf :

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. 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.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher	
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 100m² 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.

Dans le secteur 1AUhf : Le rejet dans le réseau public d'eaux pluviales n'est possible que sous réserve d'une étude technique (VRD, hydraulique) en confirmant la possibilité.

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.

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 250m², 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 m² maximum et 20% de la surface de production.

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 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 règlementé

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 / 30m² 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 m². 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.
3. Artisanat et commerce de détail	1 place/30m² de surface de plancher de surface de vente, hors réserves	
4. Restauration	: 1 place de stationnement pour 10 m² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	1 place / 100m² 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 100m² 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 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 70m², 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 250m² 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 m² 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 et As4.

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° <u>A condition qu'ils soient strictement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone</u>

- 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 m² (extension et annexes comprises).

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 habitation existantes légalement autorisées 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 m²** ;

* que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 m²** (sans dépasser 250 m² 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, légalement autorisés.

- 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 légalement autorisés, 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, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées 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 m²** ;

  * que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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, légalement autorisés.

- 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 légalement autorisés, 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, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées 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 m²** ;

* que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 et As4

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 m²** (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 m²** (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 **20m²** (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 règlementé

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 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, permettre la libre circulation des espèces et favoriser l'écoulement des eaux. A ce titre, les murs pleins sont proscrits.

Les clôtures ~~seront~~ peuvent être composées :

<u>En zone A, Avs, As1, As2, As3 et As4 :</u>

- 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.

<u>En zone Acv, Apnr et Ar :</u>

- 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.

<u>Dans toutes les zones :</u>

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 règlementation 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 Méjanes.

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)

<u>A condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :</u>

- 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** légalement autorisée à la date d'approbation du PLU (18/12/2018).

- Les extensions des constructions à usage d'habitation, la réhabilitation ou l'aménagement des habitations existantes légalement autorisées 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 m²** ;

  * que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 légalement autorisés, 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 autorisées 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 m²** ;

  * que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 autorisées 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 m²** ;

* que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 autorisées 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 m²** ;

* que le projet n'excède pas un total de **250 m²** 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 m² (sans dépasser 250 m² 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 m²** (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 m²** (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 **20m²** (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 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 proscrits.

<u>Les clôtures seront composées de la manière suivante :</u>

- 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

<u>Dans toutes les zones :</u>

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 règlementation 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 Méjanes.

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 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	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. Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<u>Actuellement :</u> Entrepôts de production d'une emprise de 1 365 m² (2 bâtiments). Espace de stockage de palettes en extérieur et de circulation des véhicules. <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.
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	Implantation autorisée en discontinuité des bâtiments principaux, dans un rayon de 30 mètres des bâtiments existants. Le nouveau bâtiment sera implanté à 5m minimum des limites séparatives.
Insertion architecturale et paysagère	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. 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.
Superficie (périmètre du STECAL)	1,49 ha

Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 1 365 m² <u>Projet final</u> 50% maximum de l'emprise existante
Surface de plancher	<u>Existant</u> 1 605 m² <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)	Adduction eau potable publique : oui Assainissement collectif : non Assainissement non collectif : amélioration de l'installation à mettre en place et évaluation de la capacité d'accueil à mettre à jour au moment de la création du projet Electricité : oui

Photo aérienne et cadastre 2023

Zonage du PLU

Limite de zone

Haies et autres continuités arbustives à préserver

STECAL As2

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	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. Le site bénéficie déjà des conditions nécessaires à cette activité en termes d'accès, d'équipements et de réseaux.
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<u>Actuellement :</u> Entrepôt de 1083 m² de surface de plancher et 690 m² d'emprise au sol. <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.
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	Les matériaux et les couleurs devront s'intégrer au mieux dans l'ambiance de la plaine agricole (tons neutres, tons clairs). Les limites du site seront accompagnées de plantations de haies (existant à conserver et à développer).
Superficie (périmètre du STECAL)	0,83 m²
Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 690 m² <u>Projet final</u> Extension de 20% maximum
Surface de plancher	<u>Existant</u> 1083 m² <u>Projet final</u> Extension de 25% maximum

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	Adduction eau potable publique : oui Assainissement collectif : oui Electricité : oui

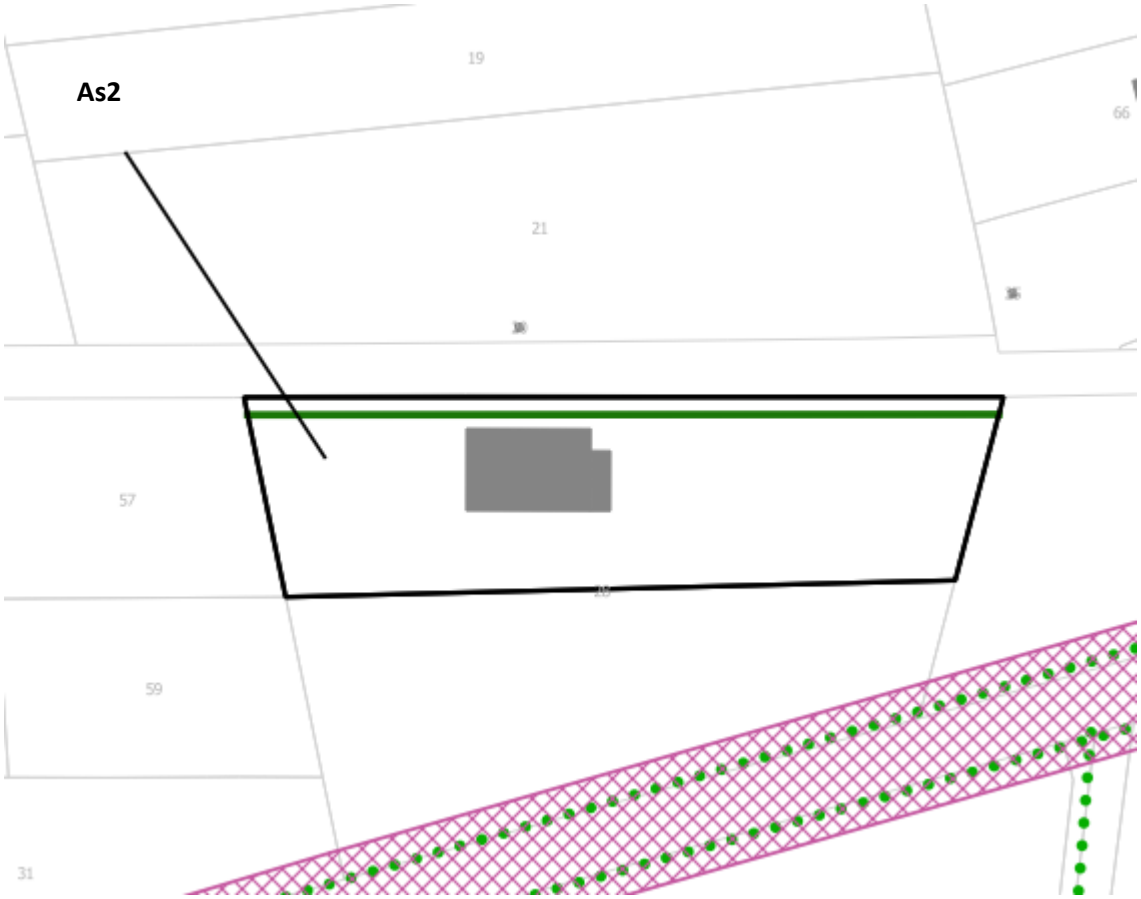
Photo aérienne et cadastre 2023

Zonage du PLU

Limite de zone

Haies et autres continuités arbustives à préserver

Espaces Boisés Classés



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'obectif est de disposer de salles de réunion pour l'organisation d'évènements professionnels.
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<u>Actuellement :</u> Hôtel, annexes et piscine. <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.
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 vieillies en toiture ainsi que des tons neutres, tons clairs, ocres. Les végétaux patrimoniaux tels que l'alignement de platanes est à conserver (protection en tant qu'Espace Boisé Classé), les haies représentant le patrimoine végétal de la plaine agricole sont également conservées (protection « Haies et autres continuités arbustives à préserver »).
Superficie (périmètre du STECAL)	0,77 ha

Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 542 m² <u>Projet final</u> Extension de 20% maximum
Surface de plancher	<u>Existant</u> 853 m² <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	Adduction eau potable publique : oui Assainissement collectif : non Assainissement non collectif : amélioration de l'installation à mettre en place et évaluation de la capacité d'accueil à mettre à jour au moment de la création du projet Electricité : oui

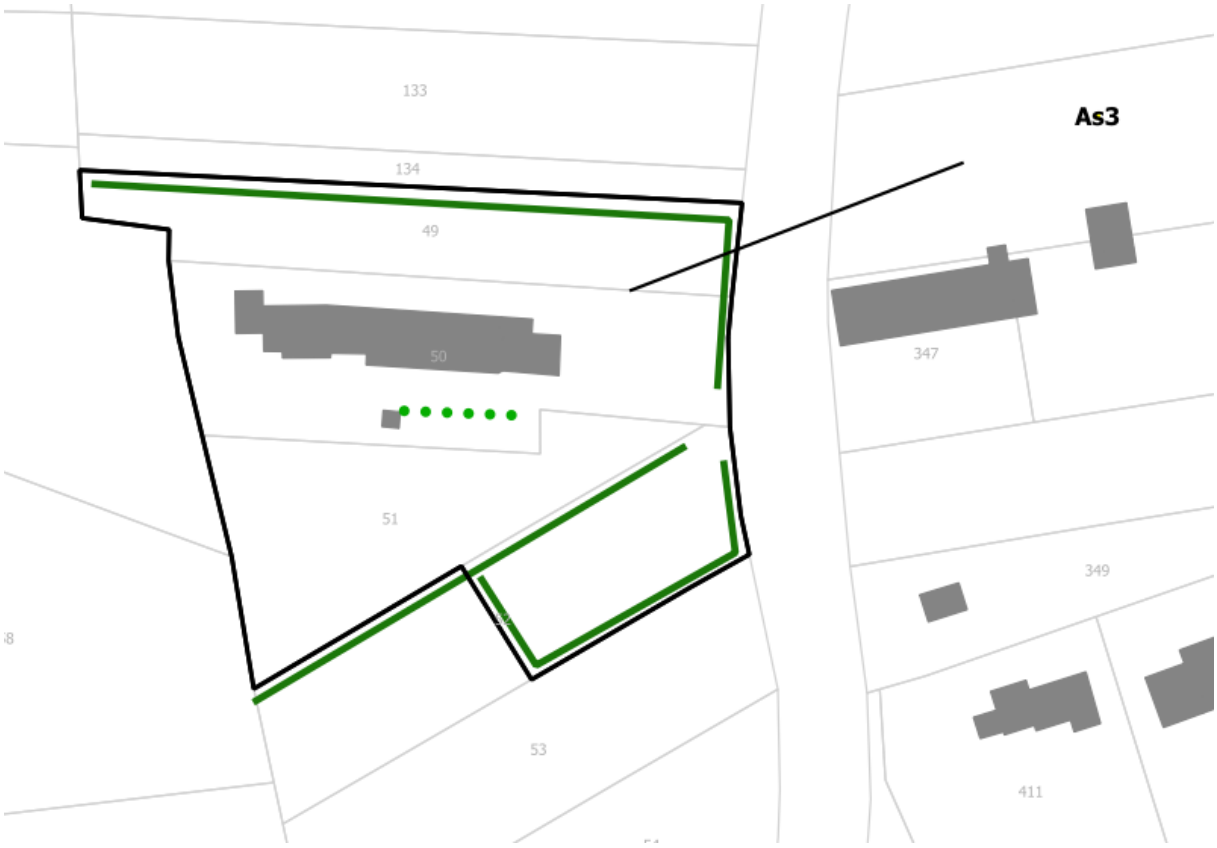
Photo aérienne et cadastre 2023

Zonage du PLU

Limite de zone

Haies et autres continuités arbustives à préserver

Espaces Boisés Classés



STECAL As4

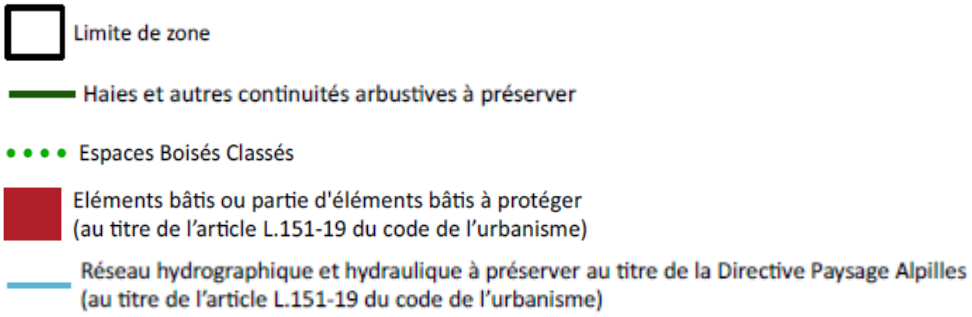
Nature du STECAL	**Changement de destination d'une bastide d'habitation vers l'hôtellerie et la restauration** **Production agricole**
Localisation	Lieu-dit Jonquerolles Chemin Chalamon Parcelles CT 99, 100, 104 et CV 144 en totalité Parcelles CT 97, 98 et CV 145 en partie
Zonage	Zone agricole STECAL As4
Nature et description du projet	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. 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. Une demande de classement du jardin en « Jardin remarquable » est lancée en 2023.
Occupation du sol actuelle et compatibilité du projet avec le maintien du caractère naturel ou agricole de la zone	<u>Actuellement :</u> Bastide d'habitation (deux bâtiments principaux), annexes et piscine. Terres agricoles exploitées. Jardins d'agrément. <u>Le projet :</u> L'extension aura un caractère limité et sera située en continuité immédiate des bâtiments. 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. Les espaces agricoles autour de la bastide seront également maintenus et les cultures sur le domaine seront développées (oliviers, amandiers). Le caractère naturel des abords du domaine ainsi que le caractère agricole l'entourant seront maintenus. 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.

Destination du STECAL	Destination commerce et activité de service : sous-destination « hôtel » et « restauration ». Destination exploitation agricole et forestière : sous-destination « exploitation agricole ».
Occupations autorisées	Changement de destination de l'habitation vers la destination hôtellerie et restauration. Création d'extensions limitées en continuité des deux bâtiments principaux, pour la destination hôtellerie et restauration. Création d'un espace de stationnement non imperméabilisé. 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. Rénovation et transformation de la piscine. 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. Le ru et sa ripisylve sont identifiés comme élément du « Réseau hydrographique et hydraulique à préserver ».
Conditions d'implantation	Extension autorisée uniquement en continuité immédiate des bâtiments principaux existants. Les extensions devront être proportionnées 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	La bastide Chalamon à l'architecture provençale, est identifiée en tant que patrimoine bâti à protéger dans la catégorie « Bâtiments d'intérêt architectural ». 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 vieillies en toiture ainsi que des tons neutres, tons clairs, ocres. Les végétaux patrimoniaux tels que les alignements de platanes seront conservés (protection en tant qu'Espace Boisé Classé), les haies représentant le patrimoine végétal de la plaine agricole également conservées (protection « Haies et autres continuités arbustives à préserver »).
Superficie (périmètre du STECAL)	0,81 ha
Emprise au sol des constructions	<u>Existant</u> 900 m² <u>Projet final</u> Extension de 20% maximum
Surface de plancher	<u>Existant</u> 1 400 m² <u>Projet final</u> Extension de 20% maximum
Hauteur des constructions	<u>Existant</u> Egout du toit : 11,8 m <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.
Raccordement aux réseaux (eau potable ou captage individuel, assainissement collectif ou individuel, électricité	Adduction eau potable publique : oui Assainissement collectif : oui Electricité : oui

Photo aérienne et cadastre 2023

Zonage du PLU



93
94
96
97
98
95
99
100
101
103
104
105
107
77
79
78
As4
145
143
142
144
245
246
247
248
249
250
24
150
152
151
153
137
138
136
2AUe
464