

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE BARBENTANE (13)



4a. REGLEMENT ECRIT

Dates :

PLU approuvé par DCM du 25/02/2020
Révision générale du PLU prescrite par DCM du 25/02/2020
Débat sur les orientations générales du PADD le ...
PLU arrêté par DCM du
PLU approuvé par DCM du ...

*DCM : Délibération du Conseil Municipal
PLU : Plan Local d'Urbanisme*

DOCUMENT DE CONCERTATION DU 23/09/2024



POULAIN URBANISME CONSEIL

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com

Pièce 4a. Règlement écrit

SOMMAIRE

LES PRESCRIPTIONS GENERALES	5
PG.1. Rappel législatif	5
<i>PG.1.1. Cadre législatif</i>	<i>5</i>
<i>PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme.....</i>	<i>5</i>
<i>PG.1.3. Gestion du patrimoine</i>	<i>7</i>
<i>PG.1.4. Les espaces boisés classés</i>	<i>9</i>
PG.2. Champ d'application	9
PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers	10
<i>PG.3.1. Prise en compte des risques</i>	<i>10</i>
<i>PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants</i>	<i>11</i>
<i>PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général</i>	<i>12</i>
<i>PG.3.4. Les dérogations au regard du décret n°2016-802</i>	<i>13</i>
PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement	13
PG.5. Gestion des écoulements pluviaux (en toutes zones).....	15
<i>PG.5.1. Les principes de gestion pour les projets</i>	<i>15</i>
<i>PG.5.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.3. Le risque lié au moustique tigre</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.4. Prescriptions et recommandations du zonage pluvial annexé au PLU.....</i>	<i>16</i>
PG.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels	16
<i>PG.5.1. Le risque inondation</i>	<i>16</i>
<i>PG.5.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles</i>	<i>18</i>
<i>PG.5.3. Le risque sismique</i>	<i>19</i>
<i>PG.5.4. Le risque feu de forêt</i>	<i>20</i>
<i>PG.5.5. Les chutes de blocs</i>	<i>21</i>
<i>PG.5.6. Effondrement de carrières souterraines (non répertoriées)</i>	<i>23</i>
<i>PG.5.7. Le risque lié au radon</i>	<i>23</i>
PG.6. Isolement acoustique	24
PG.7. La gestion des déchets	24
PG.8. Le glossaire	24
PG.9. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit.....	27
REGLEMENTATION DES ZONES U	28
THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	28
<i>U1. Caractère des zones.....</i>	<i>28</i>
<i>U2. Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites</i>	<i>28</i>
THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	29
<i>U3. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation.....</i>	<i>29</i>



Pièce 4a. Règlement écrit

U4. Hauteur maximale des constructions	30
U5. Emprise au sol des constructions et emprise minimale d'espace laissé libre	30
U6. Les façades	30
U7. Les éléments apposés au bâti.....	31
U8. Les toitures	31
U9. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme	32
U10. Les clôtures	32
U11. Les aménagements extérieurs	33
THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	34
U12. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès	34
U13. Normes de stationnement	34
U14. Eau potable	35
U15. Réseau hydraulique et défense incendie	35
U16. Assainissement des eaux usées	36
U17. Gestion des eaux de piscine	36
U18. Electricité et télécommunication.....	36
U19. Eclairage extérieur.....	36
REGLEMENTATION DES ZONES AU	37
THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	37
AU1. Caractère des zones.....	37
AU2. Destinations et sous-destinations autorisées.....	37
AU3. Destinations et sous-destinations interdites	37
THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	38
AU4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation.....	38
AU5. Hauteur maximale des constructions	38
AU6. Emprise au sol des constructions et emprise minimale d'espace laissé libre	38
AU7. Les façades	39
AU8. Les éléments apposés au bâti.....	39
AU9. Les toitures	39
AU10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.....	40
AU11. Les clôtures	40
AU12. Les aménagements extérieurs	40
THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	41
AU13. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès	41
AU14. Normes de stationnement	42
AU15. Eau potable.....	43
AU16. Réseau hydraulique et défense incendie	43
AU17. Assainissement des eaux usées.....	43



Pièce 4a. Règlement écrit

AU18. Gestion des eaux de piscine	44
AU19. Electricité et télécommunication	44
AU20. Eclairage extérieur	44
REGLEMENTATION DE LA ZONE A	45
THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	45
A1. Caractère des zones.....	45
A2. Destinations et sous-destinations autorisées.....	45
A3. Destinations et sous-destinations interdites.....	47
THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	47
A4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation.....	47
A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	48
A6. Hauteur maximale des constructions	48
A7. Emprise au sol des bâtiments	48
A8. Les façades.....	49
A9. Les éléments apposés au bâti.....	49
A10. Les toitures.....	49
A11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme	50
A12. Les clôtures	50
A13. Les aménagements extérieurs	50
THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX EN ZONE A	51
A14. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès	51
A15. Stationnement des véhicules légers.....	52
A16. Eau potable	52
A17. Réseau hydraulique et défense incendie	52
A18. Assainissement des eaux usées.....	52
A19. Gestion des eaux de piscine	53
A20. Electricité et télécommunication.....	53
A21. Eclairage extérieur.....	53
REGLEMENTATION DE LA ZONE N	54
THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	54
N1. Caractère des zones et secteurs	54
N2. Destinations et sous-destinations autorisées.....	54
N3. Destinations et sous-destinations interdites.....	56
THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES	56
N4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation.....	56
N5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	56
N6. Hauteur maximale des constructions	57



Pièce 4a. Règlement écrit

<i>N7. Emprise au sol des bâtiments</i>	57
<i>N8. Les façades</i>	57
<i>N9. Les éléments apposés au bâti</i>	57
<i>N10. Les toitures</i>	58
<i>N11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme</i>	58
<i>N12. Les clôtures</i>	58
<i>N13. Les aménagements extérieurs</i>	59
THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX.....	60
<i>N14. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès</i>	60
<i>N15. Stationnement des véhicules légers</i>	60
<i>N16. Eau potable</i>	60
<i>N17. Réseau hydraulique et défense incendie</i>	61
<i>N18. Assainissement des eaux usées</i>	61
<i>N19. Gestion des eaux de piscine</i>	61
<i>N20. Electricité et télécommunication</i>	61
<i>N21. Eclairage extérieur</i>	61



LES PRESCRIPTIONS GENERALES

PG.1. Rappel législatif

PG.1.1. Cadre législatif

Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.

Comme précisé à l'article R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables, dans le respect de l'article L.151-8, ainsi que la délimitation graphique des zones prévues à l'article L.151-9.

Conformément à l'article R.151-10 du Code de l'Urbanisme, le règlement est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique, laquelle comporte un ou plusieurs documents. Seuls la partie écrite et le ou les documents composant la partie graphique du règlement peuvent être opposés au titre de l'obligation de conformité définie par l'article L.152-1.

Comme précisé à l'article R.151-11 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent être écrites et graphiques. Lorsqu'une règle fait exclusivement l'objet d'une représentation dans un document graphique, la partie écrite du règlement le mentionne expressément. Tout autre élément graphique ou figuratif compris dans la partie écrite du document est réputé constituer une illustration dépourvue de caractère contraignant, à moins qu'il en soit disposé autrement par une mention expresse.

Conformément à l'article R.151-12 du Code de l'Urbanisme, les règles peuvent consister à définir de façon qualitative un résultat à atteindre, dès lors que le résultat attendu est exprimé de façon précise et vérifiable.

Conformément à l'article R.151-13 du Code de l'Urbanisme, les règles générales peuvent être assorties de règles alternatives qui en permettent une application circonstanciée à des conditions locales particulières. Ces règles alternatives ne peuvent avoir pour objet ou pour effet de se substituer aux possibilités reconnues à l'autorité compétente en matière d'autorisation d'urbanisme de procéder à des adaptations mineures par l'article L.152-3 et d'accorder des dérogations aux règles du plan local d'urbanisme par les articles L.152-4 à L.152-6.

PG.1.2. Destinations et sous-destinations définies par le Code de l'Urbanisme

Destinations	Sous-destinations
Exploitation agricole et forestière	La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme.
	La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Pièce 4a. Règlement écrit

Habitation	La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activité de service	La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
	La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle.
	La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	La sous-destination « activité de service avec accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services, notamment médicaux et accessoirement la présentation de biens.
	La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
	La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
	La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

Pièce 4a. Règlement écrit

	<p>La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p>La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p>La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p>
	<p>La sous-destination « lieux de culte » recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p>
	<p>La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
Autres activités des secteurs primaires, secondaire ou tertiaire	<p>La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p>La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.</p>
	<p>La sous-destination « bureau » recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.</p>
	<p>La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>
	<p>La sous-destination « cuisine dédiée à la vente en ligne » recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

PG.1.3. Gestion du patrimoine

Site inscrit

Les sites inscrits ont été institués par les lois du 21 avril 1906 et du 2 mai 1930, aujourd'hui intégrées dans le code de l'environnement. L'inscription est prononcée par arrêté du ministre en charge des sites ou par décret en conseil d'État. Toute modification de l'état ou de l'aspect des lieux est soumise à déclaration.

L'inscription est proposée pour des sites moins sensibles ou plus humanisés qui, sans qu'il soit nécessaire de recourir au classement, présentent suffisamment d'intérêt pour être surveillés de très près. Les travaux y sont soumis à déclaration auprès de



Pièce 4a. Règlement écrit

l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP). Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme. Les sites sont inscrits par arrêté ministériel après avis des communes concernées.

Barbentane est concerné par le Site Inscrit du Massif de la Montagnette (arrêté du 17/12/1970). Ce site est une servitude d'utilité publique annexée au PLU.

Monuments Historiques

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.

Il existe deux niveaux de protection : le classement et l'inscription. Les monuments classés ou inscrits font l'objet de conditions d'autorisations spécifiques mentionnées au Code du Patrimoine (notamment articles R621-1 à R624-2).

Le territoire de Barbentane est concerné en limite sud-ouest par deux périmètres de protection de Monuments Historiques : La croix de Saint-Julien (sur Boulbon) classé MH le 18/11/1999 et l'abbaye de Frigolet (sur Tarascon) classée MH le 25/11/1921 et inscrite MH le 13/03/1995.

4 Monuments Historiques sont présents sur le village et ses environs : Château de Barbentane et son parc classé MH le 09/09/1949 ; Eglise Notre-Dame des Grâces classée MH le 08/08/1921 ; Tour Anglica du Cardinal Grimaldi classés MH le 03/08/1925 ; Maison dite des chevaliers inscrite MH le 16/08/1999.

Prescriptions archéologiques

Sur l'ensemble du territoire communal, le Code du patrimoine prévoit que certaines catégories de travaux et d'aménagements doivent faire l'objet d'une transmission systématique et obligatoire au préfet de région afin qu'il apprécie les risques d'atteinte au patrimoine archéologique et qu'il émette, le cas échéant, des prescriptions de diagnostic ou de fouille.

Les catégories de travaux concernés sont : les zones d'aménagement concerté (ZAC) et les lotissements affectant une superficie supérieure à 3 ha, les aménagements soumis à étude d'impact, certains travaux d'affouillement soumis à déclaration préalable et les travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques (livre V, article R. 523-4).

En outre, les autorités compétentes pour autoriser les travaux relevant du code de l'urbanisme peuvent décider de saisir le préfet de région en se fondant sur les éléments de localisation du patrimoine archéologique dont elles ont connaissance (code du patrimoine, livre V, art R.523-8). Hors de cette zone, les personnes qui projettent de réaliser des aménagements peuvent, avant de déposer leur demande d'autorisation, saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques (code du patrimoine, livre V, art R.523-12).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du code du patrimoine (livre V, titre III).

Article L151-19 du Code de l'Urbanisme :

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des

Pièce 4a. Règlement écrit

motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration.

Ces éléments et leurs prescriptions sont listés en annexe 1 du règlement. Pour rappel, ces éléments sont soumis à permis de construire ou à déclaration préalable. Leur démolition est interdite.

PG.1.4. Les espaces boisés classés

Conformément à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier.

Il est précisé qu'un EBC n'interdit pas l'entretien du site. De fait, tout EBC reste soumis aux Obligations Légales de Débroussaillage notamment.

PG.2. Champ d'application

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BARBENTANE (13).

Les dispositions du présent règlement sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le code de l'urbanisme.

Le territoire communal étant couvert par un plan local d'urbanisme (PLU), les dispositions des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-19, R.111-28 à R.111-30 du code de l'urbanisme ne sont plus applicables en application de l'art. R.111-1-1) du même code.

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme les prescriptions prises au titre de législations spécifiques et notamment celles concernant d'une manière générale :

- Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol
- Les périmètres ou prescriptions listés aux articles R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme (cf. pour information les annexes du plan local d'urbanisme)
- L'archéologie préventive instaurée par la Loi validée le 17 janvier 2001 et plusieurs entités archéologiques (cf. annexe 1 du règlement)
- Les 4 monuments historiques que sont : Le château de Barbentane et son parc classé MH le 09/09/1949 (y compris plantations, éléments d'architecture et de sculpture qui le décorent, bâtiments composant sa basse cour) ; Eglise Notre-Dame des Grâces classée MH le 08/08/1921 (classement partiel, limité au Porche et au clocher) ; Tour Anglica du Cardinal Grimaldi classés MH le 03/08/1925/08/03 (uniquement la Tour du XIVe siècle) ; La maison dite des chevaliers inscrite MH le 16/08/1999 (maison en totalité, façades et toitures de l'ancien hôtel de ville avec sa tour d'angle et son escalier : parcelles AW 128, 130, 367)

Pièce 4a. Règlement écrit

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin Rhône-Méditerranée 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral du 21/03/2022 et entré en vigueur depuis le 04/04/2022.
- Le risque sismique sur l'ensemble du territoire (zone de sismicité 3 - modéré) selon le Décret n°2010-1255 du 22/10/2010
- Le risque lié au retrait-gonflement d'argiles avec des zones d'aléas fortes (Montagnette surtout) et moyennes (dans les zones urbanisées notamment)
- Le risque lié au radon (zone de potentiel faible)
- Le risque de chutes de roches ou de pierres le long des falaises surplombant l'agglomération
- Le risque incendie de forêt particulièrement prégnant dans et aux abords du massif de la Montagnette (vigilance particulière à apporter aux zones d'interface milieux urbains / milieux forestiers)
- Le risque inondation avec le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la Basse Vallée de la Durance approuvé le 12/04/2016 ; Territoire concerné par le PGRI 2022-2027 et le TRI d'Avignon – Plaine du Tricastin – basse vallée de la Durance ; PAPI intention Durance ; Territoire également concerné par les zones inondables définies à l'Atlas des Zones Inondables
- Le risque lié aux remontées des nappes phréatiques
- Le risque lié aux écoulements pluviaux : Etude de ruissellement spécifique réalisée par la Commune pour couvrir la partie sud du territoire (non concernée par la PPRi ou l'AZI) ; Zonage pluvial annexé au PLU
- Le risque de rupture de 4 barrages (Serre-Ponçon, Sainte Croix, Quinson et Gréoux) ; Ondes de submersion de Serre-Ponçon et Sainte-Croix qui s'étendraient à travers la plaine de la moitié nord de la commune, impactant le centre-ville
- Le risque lié au Transport de Matières Dangereuses par voie routière : RN 570, RD 34, 35 et 35e ; En limite communale : Risque TMD par voie ferrée (ligne Avignon – Tarascon) et canalisation d'hydrocarbures
- Le risque pyrotechnique lié à un ancien dépôt de munitions allemandes à l'est du cimetière ; Zone de surveillance
- PPBE du département des Bouches-du-Rhône adopté en mars 2016 ; Deux infrastructures routières citées au classement sonore : la D35 et la D570N ; Secteurs affectés par le bruit de 30 à 100 m de large ; 5 sites, dont un seul encore en activité, repérés dans la base BASIAS (potentiellement pollué)

PG.3. Adaptations mineures et cas particuliers

Les règles et servitudes définies par un 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 constructions avoisinantes, ainsi que dans les cas listés ci-après.

PG.3.1. Prise en compte des risques

Les dispositifs de protection contre les risques naturels, sous réserve du respect des normes en vigueur, peuvent être autorisés nonobstant les règles applicables à la zone.



Pièce 4a. Règlement écrit

PG.3.2. Prise en compte des bâtiments existants

Pour un bâtiment existant, qui ne serait pas conforme aux prescriptions du présent règlement au regard de son gabarit ou son implantation, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Font exception au précédent alinéa les bâtiments repérés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme dans le but de conserver les volumes d'intérêt patrimonial.

Le présent PLU ne s'oppose pas aux dispositions de l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme qui autorise lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire (sauf si un plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement).

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

Conformément à l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire.

Conformément à l'article L152-5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des PLU relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- La mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes ;
- La mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes ;
- La mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades.
- L'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Pièce 4a. Règlement écrit

L'article L152-5 du Code de l'Urbanisme n'est pas applicable :

- Aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du titre II du livre VI du code du patrimoine ;
- Aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du même code ;
- Aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 dudit code ;
- Aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du présent code.

PG.3.3. Les installations et ouvrages d'intérêt général

Les règles contenues dans le règlement du PLU ci-après ne sont pas applicables aux équipements publics, constructions et installations d'intérêt général et collectif sous réserve de leur intégration au site et de leur cohérence avec le tissu urbain existant.

Dans les secteurs où les dispositions 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 indépendamment des règles applicables dans la zone : containers de poubelles, bornes incendie, transformateurs électriques, etc.

Les constructions et installations nécessaires aux besoins des services publics ferroviaires et routiers pourront être réalisées en fonction de leur législation propre.

Pour permettre une bonne exploitation du réseau GRTGAZ qui traverse le territoire, il est précisé que :

- Sont admis, dans l'ensemble des zones du PLU, les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.
- Des interdictions et règles d'implantation s'imposent (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*) étant associées à la servitude de d'implantation et de passage de la canalisation. Des fiches « de présentation des ouvrages impactant le territoire et coordonnées de GRTgaz », « d'information sur les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage », « d'information sur les servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation » et « de rappel de la réglementation anti-endommagement » sont listées en annexe 5a1 du PLU.
- Il est obligatoire d'informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager concernant un projet situé dans l'une des zones précitées (zone *non aedificandi* et *non sylvandi*).
- Le site internet du Guichet Unique des réseaux permet de recueillir les Déclarations de Travaux (DT) et les Déclarations d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Afin de pouvoir préserver la qualité et la sécurité du transport d'énergie électrique, RTE doit pouvoir effectuer des opérations de maintenance et les réparations nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des ouvrages de transport d'électricité en toutes zones du PLU. Les affouillements et exhaussements liés à ces interventions sont autorisés en toutes zones du PLU.

En toutes zones, les règles de construction et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages exploités par RTE (notamment la hauteur pour ne pas contraindre la pose / remplacement de pylônes).



Pièce 4a. Règlement écrit

PG.3.4. Les dérogations au regard du décret n°2016-802

Le décret n°2016-802 du 15 juin 2016, facilitant la délivrance d'une autorisation d'urbanisme pour la mise en œuvre d'une isolation thermique ou d'une protection contre le rayonnement solaire, vise à faciliter l'atteinte de l'objectif gouvernemental de rénovation lourde de 500 000 logements (dont 120 000 sociaux) par an à partir de 2017.

L'article 1er du décret définit les possibilités de dérogations au plan local d'urbanisme accordées au titre de l'article L.152-5 du code de l'urbanisme. A ce titre, le décret introduit cinq nouveaux articles relatifs aux dérogations aux plans locaux d'urbanisme (article R.152-4 à R.152-9) ainsi qu'un article relatif aux pièces complémentaires exigibles pour certaines demandes de permis de construire (article R. 431-31-2).

Les dérogations prévues par le décret faciliteront l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments, tout en permettant de s'assurer que ces projets seront réalisés en respectant la qualité architecturale et le bâti environnant.

Le dispositif ne porte que sur des dérogations au PLU ; il est sans effet sur la nécessité pour le pétitionnaire :

- D'obtenir des autorisations d'occupation temporaire dès lors qu'il y aura empiètement sur le domaine public (à négocier gestionnaire par gestionnaire, le PLU peut l'avoir prévu),
- D'obtenir l'accord contractuel du voisin en cas d'empiètement sur une parcelle privée voisine,
- De respecter la réglementation thermique en vigueur lors de la réalisation du projet de construction initial,
- De respecter les autres législations spécifiques (règle d'accessibilité, de sécurité, etc.).

Le décret permet aux bâtiments de dépasser l'enveloppe volumétrique autorisée par les règles du PLU en vigueur dans une limite de 30 cm. Un bâtiment dépassant déjà les règles de hauteur ou d'emprise au sol du PLU pourra bénéficier de ces dérogations uniquement si le dépassement complémentaire s'inscrit dans une enveloppe maximale de 30 cm au-delà des règles de volumétrie autorisées par le PLU.

L'article R. 152-5 du code de l'urbanisme prévoit que les demandes de dérogations mettant en œuvre une isolation thermique en façade ou toiture ne pourront être valablement examinées que si elles portent sur une construction existante depuis plus de deux ans.

PG.4. Contenu des documents graphiques du règlement

Les documents graphiques du règlement font apparaître les zones urbaines, agricoles et naturelles ainsi que les secteurs associés, à savoir :

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA dense du village.
- La zone urbaine UB dense et de mixité fonctionnelle
- La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat
- La zone UE à vocation économique route d'Avignon
 - Le secteur UEi à vocation économique soumis à zone R2 du PPRi au lieudit La Gare / Massaudy



Pièce 4a. Règlement écrit

Les zones à urbaniser " AU " concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de défense extérieure contre l'incendie qui existent à la périphérie immédiate des sites ont une capacité suffisante pour desservir à termes les constructions à y implanter.

Des orientations d'aménagement et de programmation y définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. pièces n°3 du PLU). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Se distinguent :

- La zone à urbaniser AUB réglementée au lieudit La Ramière. La zone est à vocation d'habitat (privé et social).
- La zone à urbaniser AUE de l'éco-pôle de la Gare. Elle ne fait pas l'objet de prescriptions écrites dans le présent document. Elle est réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Se distingue :

- Un secteur agricole protégé Ap au lieudit La Montagnette

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs :

- Le secteur naturel Ne d'aménagements publics
- Le secteur naturel Ng correspondant au golf existant sur Barbentane
- Le secteur naturel Nph lié à un parc photovoltaïque au lieudit La Sainteté

Les documents graphiques du règlement font également apparaître :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier, aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Les sites soumis à orientation d'aménagement et de programmation
- Les espaces paysagers inconstructibles en zones urbaines et à urbaniser au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme
- Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier mentionné à l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme ;
- Le patrimoine végétal à protéger au titre du L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- Les éléments de continuité écologique, et trame verte et bleue au titre du L.151-23 alinéa 2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les secteurs de mixité sociale.

PG.5. Gestion des écoulements pluviaux (en toutes zones)

PG.5.1. Les principes de gestion pour les projets

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, Zones d'Aménagement Concerté et ensembles d'habitations doivent être obligatoirement de type séparatif. Le rejet des eaux pluviales vers les réseaux d'assainissement des eaux usées est interdit et inversement.

Tout projet devra être compatible avec les données de portée réglementaire du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE 2022-2027 approuvé par arrêté préfectoral du 21/03/2022 et entré en vigueur depuis le 04/04/2022).

Il faut se référer au besoin (selon le type de construction) à la norme NF EN 752-2 relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments.

Le rejet des eaux pluviales doit être régulé et adapté au milieu récepteur. Si un collecteur d'eaux pluviales existe, le rejet régulé vers ce réseau peut être autorisé après consultation du gestionnaire de ce réseau.

Toute surface imperméabilisée par l'aménagement et la construction (terrasse, toiture, voirie, etc.) doit être compensée par un système de gestion et de régulation des eaux de ruissellement sur le tènement de l'opération.

En cas d'infiltration, les ouvrages doivent être adaptés à la nature du terrain et à sa capacité d'infiltration afin de ne pas entraîner de nuisances. Une étude spécifique est nécessaire.

Les eaux de ruissellement seront soit infiltrées sur le tènement foncier de l'opération, soit stockées dans des ouvrages de façon à ralentir le rejet, soit les deux. Les eaux polluées (zones d'activités, zones de circulation de poids lourds, etc.) ne sont pas admises dans les dispositifs d'infiltration.

Il faut prendre toute mesure pour que l'évacuation des eaux pluviales ne porte pas atteinte à la sécurité des usagers des voies. Aussi, le rejet des eaux pluviales sur la voie publique (chaussée, trottoir, etc.) est interdit sauf pour des événements pluvieux intenses ou exceptionnels dépassant les capacités des réseaux enterrés traditionnels. En revanche les nouveaux projets intégreront dans leur conception de voirie, le cheminement des eaux pluviales lors d'épisode pluvieux exceptionnel.

Concernant les fossés routiers départementaux, ils n'ont pour vocation que l'évacuation des eaux issues des surfaces imperméabilisées des chaussées et des propriétés privées naturelles riveraines (fonds supérieurs). Les eaux provenant des surfaces imperméabilisées par les riverains ou les eaux collectées par des modifications d'écoulements naturels (fossés agricoles) doivent être acheminées vers des exécutoires autres que les fossés routiers sauf accord particulier délivré par le gestionnaire dans le cas où le débit de fuite du bassin de rétention réalisé est inférieur ou égal au débit qui serait issu du terrain s'il n'avait pas été imperméabilisé, conformément au règlement de voirie départemental.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux ou la gestion des eaux pluviales sur le terrain sont à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération.

Les réserves de stockage d'eaux pluviales en vue de sa réutilisation future (arrosage par exemple) ne peuvent se substituer aux dispositifs destinés à la régulation et à la rétention des eaux avant rejet par infiltration ou dans le réseau public des eaux pluviales. Elles peuvent néanmoins être réalisées en amont de celles-ci.

Pièce 4a. Règlement écrit

PG.5.2. La protection de la fonctionnalité des cours d'eau

Toute construction, installation, tout ouvrage, remblai ou épis dans un axe naturel d'écoulement des eaux est interdit, sauf nécessité d'intervention clairement établie par des impératifs de sécurité ou salubrité publique.

Afin de préserver la fonctionnalité écologique de la lisière des cours d'eau, vallons ou vallats, une bande tampon de 10 mètres d'épaisseur (5 m de part et d'autre des berges du cours d'eau, vallon ou vallat) sera préservée de toute construction, clôture, installation et éclairage.

Dérogations à cette mesure :

- Clôtures temporaires pour pâturage,
- Clôtures en zones U et AU si elles sont ajourées
- Installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou nécessitant la proximité de l'eau (exemple un pompage pour arrosage agricole),
- L'éclairage public s'il est nécessaire pour la sécurité des personnes et s'il est discret, chapeauté et dirigé vers le bas (avec extinction ou réduction d'intensité la nuit).

Nota bene : les cultures et le pâturage sont admis dans cette zone, car l'objectif est de la maintenir ouverte, sans obstacles ni gêne, pour les besoins de la chasse et/ou du transit d'oiseaux et de chiroptères.

PG.5.3. Le risque lié au moustique tigre

Se référer à la pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales.

PG.5.4. Prescriptions et recommandations du zonage pluvial annexé au PLU

Se référer au zonage et à la réglementation pluviale annexés au PLU.

PG.5. Prescriptions et recommandations liées aux risques naturels

PG.5.1. Le risque inondation

Le PPRi de la basse vallée de la Durance a été approuvé le 12/04/2016. Il définit les zones suivantes :

- La zone rouge hachurée (RH) correspond aux secteurs situés à l'arrière immédiat des ouvrages d'endiguement (digues de protection, remblais routiers ou autoroutiers, remblais ferroviaires, certains canaux structurants) pour lesquels, en cas de défaillance de l'ouvrage (rupture ou surverse), l'aléa serait plus fort que l'inondation naturelle.
- La zone rouge (R2) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort du fait des hauteurs de submersion ou des vitesses d'écoulement, dans les zones urbanisées ou non, à l'exclusion des centres urbains.
- La zone orange (R1) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les zones peu ou pas urbanisées.



Pièce 4a. Règlement écrit

- La zone bleu foncé (B2) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa fort dans les centres urbains.
- La zone bleu (B1) correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les centres urbains et les autres zones urbanisées.
- La zone violet (BE) correspond aux zones situées entre l'enveloppe de la crue de référence et l'enveloppe de la crue exceptionnelle, sans distinction de l'intensité de l'aléa.

ENJEUX \ ALEAS	CRUE DE REFERENCE		CRUE EXCEPTIONNELLE
	Fort	Modéré	Exceptionnel
Centres urbains	B2	B1	BE
Autres zones urbanisées	R2	B1	BE
Zones peu ou pas urbanisées	R2	R1	BE
Bande de sécurité	RH	RH	RH

La zone orange correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les zones peu ou pas urbanisées. Le principe du PPR est d'y permettre des extensions limitées et des aménagements prenant en compte la diminution de vulnérabilité des personnes et des biens exposés. Ce principe s'articule avec la nécessaire prise en compte du maintien de l'activité agricole et de sa pérennisation à long terme.

A quelques rares exceptions prêt, toute construction nouvelle est interdite en zone orange.

La zone bleue correspond aux secteurs d'écoulement des crues soumis à un aléa modéré dans les secteurs urbanisés, centres urbains et autres zones urbanisées. Le principe du PPR est de permettre un développement compatible avec l'exposition au risque.

Y sont notamment autorisées, dans le respect des prescriptions réglementaires énoncées au Titre 7 du règlement du PPRi :

- Les carrières et les gravières, à condition qu'elles soient autorisées et exploitées dans le respect des dispositions prévues au Code de l'Environnement et au Code minier ;
- Les projets nécessaires à la mise aux normes (y compris sécurité incendie, sanitaire, accessibilité...) des activités existantes, sous réserve qu'elle entraîne une diminution significative de la vulnérabilité globale des personnes et des biens ;
- Les opérations de démolition-reconstruction, partielle ou complète, ou de restructuration, de toute construction existante à usage d'Établissement Recevant du Public (ERP) sensible ou à usage d'établissements stratégiques, sans augmentation de l'emprise au sol ni de la capacité d'accueil, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité d'usage, et dans le respect des prescriptions mentionnées au Titre 7 ou au Titre 8 suivant le type de travaux. L'opération doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité des biens exposés au risque et la construction doit être intégrée au PCS de la commune ;
- La création, l'extension de l'emprise au sol et la surélévation de constructions à usage d'habitations (individuelles ou collectives) ou à usage d'activité. Lorsqu'il y

Pièce 4a. Règlement écrit

a augmentation de la capacité d'accueil, la totalité des effectifs doit être prise en compte dans le dimensionnement de la zone de refuge. Les ERP doivent faire l'objet d'un affichage et d'un plan de gestion de crise appropriés ;

- Etc.

A noter que les constructions ci-après sont admises y compris si, par exception au Titre 7, les planchers sont édifiés au-dessous de la cote de référence, à condition de ne pas être enterrés :

- L'extension limitée de l'emprise au sol des constructions à usage d'activité, à l'exclusion de l'habitation et de l'hébergement, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements (NB : Plusieurs contraintes sont précisées sur la superficie notamment)
- La reconstruction et la restauration d'un bâtiment existant sinistré, sauf si l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue, sans augmentation de l'emprise au sol ni de la capacité d'accueil, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements.
- La création d'abris ou appentis, clos ou non clos, dont la superficie ne dépasse pas 10 m² d'emprise au sol par logement existant sur l'unité foncière ;
- La création de garages individuels fermés, dont la superficie ne dépasse pas 20 m² d'emprise au sol par logement existant sur l'unité foncière ;
- Etc.

Les règles qui s'imposent dans les zones du PPRi se trouvent en annexe du PLU (pièce 5a3.).

PG.5.2. Le risque lié au retrait-gonflement des argiles

Le phénomène de retrait gonflement des argiles est un des risques liés au mouvement de terrain. Les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (périodes sèches) qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments n'ayant pas pris en compte cet aléa dans leur conception.

Les cartes départementales d'aléa retrait-gonflement élaborées par le BRGM peuvent contribuer à attirer l'attention des maîtres d'ouvrage sur la question. Sur cette carte, il apparaît que Barbentane est situé en zone d'aléa fort ou moyen (cf. page suivante).

Cependant, pour déterminer avec certitude la nature du terrain situé au droit de la parcelle et adapter au mieux les caractéristiques de la construction aux contraintes géologiques locales, une étude géotechnique menée par un bureau d'études techniques spécialisé constitue la mesure a priori la plus sûre.

L'élaboration du cahier des charges détaillé de l'étude de sol préalable à une construction sur terrain argileux sujet au phénomène de retrait-gonflement reste du ressort du géotechnicien qui l'adaptera pour tenir compte des spécificités du terrain de construction (géologie, topographie, hydrogéologie, végétation, etc.) et de la nature du projet envisagé.

A titre indicatif, les objectifs d'une telle étude sont a priori les suivants :

- Reconnaissance de la nature géologique et des caractéristiques géométriques des terrains d'assise ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement ;
- Vérification de l'adéquation du mode de fondation prévu par le constructeur avec les caractéristiques et le comportement géotechnique des terrains d'assise ;



Pièce 4a. Règlement écrit

- Vérification de l'adéquation des dispositions constructives prévues par le constructeur avec les caractéristiques intrinsèques du terrain et son environnement immédiat.

Pour atteindre ces objectifs, les moyens suivants peuvent être mis en œuvre, étant bien entendu que la liste ci-dessous n'est pas limitative et qu'elle doit être adaptée au contexte spécifique de chaque étude :

- Analyse du contexte géologique et hydrogéologique local, à partir de l'examen d'éléments facilement accessibles (carte géologique, banque de données du sous-sol, enquête de voisinage, observations de terrain, etc.) ;
- Reconnaissance visuelle des terrains de fondation après sondages (à la pelle mécanique ou à la tarière). Dans la mesure du possible et selon les cas, l'étude devra comprendre au moins deux sondages (amont et aval pour les terrains en pente, secteurs susceptibles de présenter des hétérogénéités, etc.), hors emprise de la future construction, si possible jusqu'à trois mètres de profondeur, avec échantillonnage ;
- Caractérisation du comportement des sols d'assise vis à vis du phénomène de retrait-gonflement, par l'intermédiaire d'essais d'identification de sol (de préférence valeur de bleu ou à défaut limites d'Atterberg, granulométrie, teneur en eau, éventuellement mesure du retrait linéaire et/ou analyse diffractométrique aux rayons X) ;
- Vérification de la capacité portante du sol et de l'adéquation du mode de fondation retenu, si possible après essai mécanique spécifique (pressiomètre), ou à défaut en se basant sur des résultats d'essai obtenus localement sur des terrains de même nature ;
- Examen de l'influence de la végétation arborée éventuellement présente à proximité de la future construction ou ayant été récemment supprimée par déboisement ;
- Analyse des circulations d'eaux, superficielles et souterraines, et de l'adéquation des aménagements prévus (future surface imperméabilisée, pente des talus, systèmes de drainage, fossés, réseaux d'évacuation des eaux pluviales et des eaux usées, etc.).

Les conclusions de cette étude serviront à prescrire les dispositions constructives adaptées aux caractéristiques du terrain et au projet de construction. Elles permettront notamment de définir le type et la profondeur requises pour les fondations, ainsi que la nature des aménagements extérieurs spécifiques à prévoir.

La commune est concernée par des zones d'exposition forte, moyenne et faible de ce risque (ensemble du territoire). Des plaquettes d'information concernant ce risque sont disponibles en mairie ou sur le site du BRGM.

PG.5.3. Le risque sismique

Barbentane est concerné par la circulaire du 02/03/2011 de mise en œuvre des décrets n°2010-1254 et 2010-1255 du 22/10/2010 relatifs à la prévention du risque sismique et aux zones de sismicité. La commune de Barbentane est située en zone de sismicité 3 (modéré) selon les nouvelles règles nationales. Il n'y a pas de Plan de Prévention du Risque séisme et mouvement de terrain prescrit sur la commune.

A noter qu'une transmission d'information aux maires (TIM) a été effectuée le 07/07/2015 sur le rappel de la réglementation parasismique nationale en vigueur depuis le 1er mai 2011 et l'actualisation au 1^{er} juillet 2015. Ce document est annexé au présent PLU.

Pièce 4a. Règlement écrit

PG.5.4. Le risque feu de forêt

Selon l'arrêté préfectoral du 9 décembre 2013 relatif à la définition des espaces exposés aux risques d'incendies de forêt et le porter à connaissance du 23 mai 2014, certaines parties du territoire communal sont soumises au risque feux de forêts.

De plus, la commune a reçu en janvier 2017 une note méthodologique portant sur l'intégration du risque feu de forêt dans les différentes pièces du PLU. Ces compléments d'information ainsi que des échanges avec la référente « feu de forêts » au pôle risque de la DDTM13 a permis de mettre en oeuvre une méthode graphique et règlementaire pour intégrer ce risque.

Dans tous les cas, une attention particulière doit être portée :

- au respect de l'obligation légale de débroussaillage
- à la prise de mesures permettant d'isoler le massif des constructions (coupures de combustibles ou pistes pour la défense contre l'incendie).

Le règlement graphique 4g permet de localiser les différents aléas feu de forêt.

Pour les espaces soumis **à un niveau d'aléa très fort à exceptionnel**, quelle que soit la forme de l'urbanisation existante, la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement pour :

- a) 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 ;
- b) les aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et parcs résidentiels de loisirs ;
- c) les changements d'affectation d'un bâtiment qui le ferait entrer dans l'une des catégories précédentes ou comportant de nouveaux locaux à sommeil ;
- d) plus généralement, tous les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Pour les bâtiments existants à usage d'habitation, la création de logements supplémentaires est interdite. Ne peuvent être qualifiés de bâtiments existants que les bâtiments clos et couverts.

Des extensions mesurées de l'existant pour les bâtiments à usage d'habitation sont autorisées selon les règles définis par le présent règlement.

Pour les secteurs soumis à un **aléa moyen à fort** :

Est interdite la construction de bâtiments sensibles, tels que les ERP sensibles (les ERP, quel que soit leur type, classés dans la 1ère à la 3ème catégorie ; les ERP avec locaux à sommeil de types J, R et U, quelle que soit leur catégorie.) 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 des ERP sensibles peut être envisagée sous réserve de la démonstration de l'impossibilité d'une implantation alternative du projet et de l'existence de moyens de protection adaptés à la prévention du risque incendie de forêt (défendabilité et résistance de matériaux de construction adaptés).

Dans ces zones, une construction admise doit être implantée au plus près de la voie publique et des constructions existantes. Le terrain d'assiette du projet de constructions doit bénéficier des équipements rendant le secteur environnant défendable par les services d'incendie et de secours (desserte en voirie et point d'eau incendie). Ces équipements sont dimensionnés de manière appropriée et réalisés sous maîtrise

Pièce 4a. Règlement écrit

d'ouvrage public ou dont la pérennité de d'entretien est garantie, à défaut par la personne publique.

Les mesures destinées à l'autoprotection des bâtiments autorisés sont détaillées dans les annexes B et C du PAC du 23 mai 2014.

PG.5.5. Les chutes de blocs

La commune est soumise à un risque de chute de bloc localisé au niveau des bordures nord et est (essentiellement) du massif de la Montagnette.

Une étude spécifique de Cartographie de l'aléa de chutes de blocs a été réalisée en 2019 par Alp'Géorisques. (en annexe du PLU).

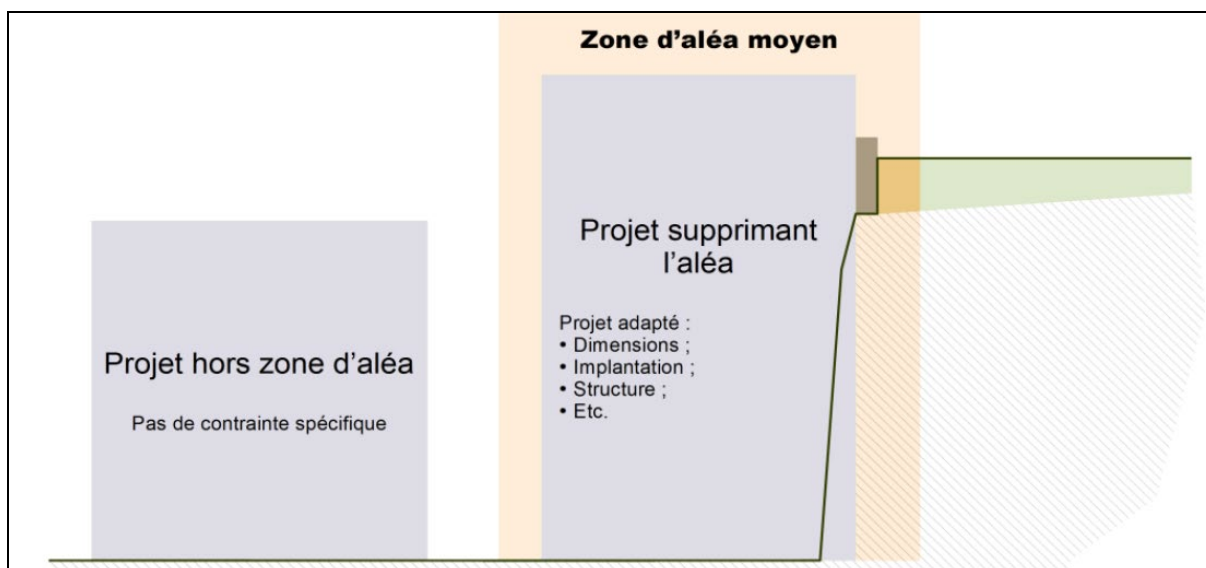
Le niveau d'aléa de chutes de pierres et de blocs est déterminé en fonction de la probabilité d'occurrence et de l'indice d'intensité.

La planche graphique 4g reprend les différents niveaux d'aléas présentés dans l'étude et propose un croisement avec les enjeux afin de définir différents niveaux de risques et des règles de constructibilité associées.

Le règlement associé à cette planche graphique est présenté ici :

- Toute nouvelle construction vulnérable (habitation, bâtiments industriels ou commerciaux, infrastructure non strictement liée au site, etc.) est interdite dans les zones d'aléa fort (aléa fort de propagation et aléa fort de recul), indépendamment du zonage PLU. Il convient toutefois de distinguer les zones d'aléa fort de propagation en zone urbanisée, dans lesquelles des dispositions réglementaires permettant des améliorations et extensions limitées (extension de 20 m² sur le côté non exposé) des constructions existantes sont autorisées sous condition.
- Dans les zones pas ou peu urbanisées exposées à un aléa moyen ou faible, toute nouvelle construction vulnérable est interdite.
- Les zones d'aléa fort de recul ont vocation à être des zones d'interdiction strictes du fait même de leur nature : la survenance du phénomène implique la destruction du site et donc des constructions pouvant y être implantées.
- Dans les zones déjà urbanisées exposées à un aléa moyen, deux cas peuvent être distingués, selon la configuration des sites et la dynamique des phénomènes :
 - Toute nouvelle construction vulnérable doit être interdite lorsque l'aléa moyen correspond à des propagations de blocs provenant de falaises hautes et/ou dont l'extension interdit la suppression de l'aléa par la réalisation du projet lui-même.
 - Les constructions peuvent être autorisées lorsque la hauteur et l'extension limitée des falaises ou escarpement rocheux permet une suppression de l'aléa par la réalisation du projet lui-même (fig. 1). Dans ce cas, le projet doit être adapté au contexte. La protection du projet par des écrans ou des mesures actives du type grillages plaqués n'est pas prise en considération.

Pièce 4a. Règlement écrit



Principe du projet supprimant l'aléa applicable en zone U2 si le contexte est favorable

- Dans les zones urbanisées exposées à un aléa faible, les nouvelles constructions ont vocation à être autorisées sous réserve d'adaptation (implantation du projet, position et hauteur des ouvertures, etc.). Cet aléa correspond à des phénomènes peu intenses et concerne principalement des secteurs dans lesquels le bâti est d'ores-et-déjà imbriqué dans les zones de départ. Des adaptations complémentaires (renforcement des structures, petits ouvrages de protection) sont toutefois souhaitables.
- Les zones exposées à un aléa exceptionnel sont largement bâties à Barbentane. Les projets à forte vulnérabilité (création d'ERP2, services publics sensibles, infrastructures de secours ou de sécurité publique, services et infrastructures impliqués dans la gestion de crise, etc.) sont interdits.

Pièce 4a. Règlement écrit

Code	Description
U3	Interdiction des constructions nouvelles, extensions limitées autorisées sur le bâti existant. Les extensions doivent être adaptées au phénomène.
AN3	Interdiction des constructions nouvelles, sauf celles liées strictement à l'activité agricole si elles n'impliquent pas de présence humaine et si elles ne sont pas critiques pour l'exploitant.
U2	Interdiction des constructions nouvelles, extensions limitées autorisées sur le bâti existant. Les extensions doivent être adaptées au phénomène. Ou Constructions nouvelles autorisées si la réalisation du projet permet la suppression de l'aléa.
AN2	Interdiction des constructions nouvelles, sauf celles liées strictement à l'activité agricole si elles n'impliquent pas de présence humaine et si elles ne sont pas critiques pour l'exploitant.
U1	Constructions nouvelles autorisées avec adaptation des projets. Extension et changement de destination autorisés sous condition d'adaptation au phénomène.
AN1	Interdiction des constructions nouvelles, sauf celles liées strictement à l'activité agricole si elles n'impliquent pas de présence humaine et si elles ne sont pas critiques pour l'exploitant.
U0	Extensions limitées autorisées sur le bâti existant (avec l'objectif de limiter la vulnérabilité de la zone). Interdiction des enjeux sensibles (ERP, infrastructures et services de secours et de sécurité publique, etc.).

Synthèse des zones réglementaires identifiées

PG.5.6. Effondrement de carrières souterraines (non répertoriées)

Dans les secteurs susceptibles d'être exposés à des effondrements de carrières souterraines « antiques » non répertoriées par le BRGM (zone beige, légende « Effondrement (carrières)» de la carte n° 1 communiquée dans la note PAC 2012 figurant également dans les annexes « risques » du PLU), une « enquête », ou simple courrier, auprès des services archéologiques, clubs spéléologiques, associations historiques, du patrimoine etc., pourrait être réalisée par la commune.

PG.5.7. Le risque lié au radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.

Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube).

La cartographie du potentiel du radon des formations géologiques établie par l'IRSN conduit à classer les communes en 3 catégories. Celle-ci fournit un niveau de risque relatif à l'échelle d'une commune, il ne présage en rien des concentrations présentes

Pièce 4a. Règlement écrit

dans votre habitation, celles-ci dépendant de multiples autres facteurs (étanchéité de l'interface entre le bâtiment et le sol, taux de renouvellement de l'air intérieur, etc.).

La Commune est en potentiel de radon faible.

PG.6. Isolement acoustique

Le classement sonore des infrastructures de transport terrestres des Bouches-du-Rhône date du 19 mai 2016. La commune est traversée par deux infrastructures routières citées au classement sonore : la RD 35 et la RD 570n. Les secteurs affectés par le bruit s'étendent de part et d'autre des voies, allant de 30 m dans le bourg, puis à 100 m, et atteignant 250 m aux abords de la RD 570n.

Seule la RD 570N (frontière entre Barbentane et Rognonas) est citée dans les cartes de bruit stratégiques. La ligne Paris Marseille (n°830000), qui longe la RD 570n est également mentionnée, même si Barbentane n'apparaît pas.

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) de première échéance de l'État a été approuvé le 29/05/2013, le PPBE de deuxième échéance est actuellement en projet. Le PPBE du département des Bouches-du-Rhône a été adopté par l'assemblée départementale en mars 2016. Il recense les infrastructures bruyantes du département, dont 2 à Barbentane (les RD 35 et 570n).

Tronçon	Largeur du secteur affecté
D35 – sortie agglo Barbentane	100 m
D35 – limite commune Boulbon	100 m
D35 – sortie agglo Barbentane	30 m
D570N	250 m

PG.7. La gestion des déchets

Il convient de se référer à Terres de Provence Agglomération concernant la pose des containers poubelles et autres dispositifs liés à la collecte des déchets.

PG.8. Le glossaire

Acrotère : L'acrotère est un relief constitué par un muret situé en bordure de la toiture, dans le prolongement de ses murs de façade.

Généralement en béton, ce petit muret d'un minimum de 15 centimètres de hauteur, permet de coller une étanchéité à chaud côté extérieur et possède des passages pour l'évacuation des eaux de pluie.

Sur une toiture-terrasse, accessible ou non, il peut également être plus haut et permet de dissimuler un équipement technique ou de fixer un garde-corps.

Sur l'acrotère peut se fixer une couvertine, élément de protection et d'étanchéité de la partie supérieure. La couvertine joue le rôle de dispositif empêchant les eaux de ruissellement et de rejaillissement de s'introduire derrière les relevés d'étanchéité. Elle est un élément essentiel à la pérennité des toitures-terrasses et des façades.

Activité agro-touristique : Structures d'accueil touristique situées sur l'exploitation ou dans ses locaux et dirigées par le chef d'exploitation. Sont considérées comme activités agro-touristiques : les fermes auberges, les campings à la ferme, les fermes équestres, les locations de logement en meublé, etc.

Pièce 4a. Règlement écrit

Bâtiment : Toute construction destinée à servir d'abri et à isoler. Aussi, dans le calcul de l'emprise au sol dévolue aux bâtiments, il convient de prendre également en compte les annexes.

Critères de définition de l'exploitation agricole et de la notion de constructions directement nécessaires à son activité (en application des articles L311-1 et L312-1 du Code Rural) :

L'exploitation agricole, considérée en tant qu'entité de production végétale et/ou animale devra disposer de deux Surfaces Minimales d'Assujettissement (S.M.A.). La SMA est fixée par arrêté préfectoral. Dans l'attente de la prise d'effet de cet arrêté, l'exploitation agricole devra disposer d'une SMI.

Pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, définie par l'arrêté ci-dessus évoqué, les revenus annuels dégagés de l'activité agricole devront être au moins égaux à 1.5 SMIC.

Les activités d'agritourisme et de diversification telles que définies par l'article L311-1 du Code Rural pourront être autorisées selon la réglementation en vigueur, à condition qu'elles s'inscrivent dans le prolongement de l'acte de produire, ou qu'elles aient pour support l'exploitation.

Définition de la notion de constructions directement nécessaires à l'exploitation agricole :

En zone agricole, peuvent être autorisées les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

La preuve de la nécessité de bâtiments ou d'aménagements pour l'exploitation agricole doit donc être apportée dans les dossiers d'autorisation d'urbanisme. Le projet agricole doit y être clairement précisé ainsi que l'activité existante et les bâtiments et matériels actuels déjà à disposition.

Des documents supplémentaires aux pièces obligatoires doivent donc être apportés pour prouver cette nécessité et l'existence d'une exploitation agricole répondant à la définition précédente.

Exemples de pièces à fournir :

- Existence d'une exploitation agricole : attestation de la MSA justifiant que l'exploitation agricole permet d'être bénéficiaire de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (AMEXA) en tant que Chef d'Exploitation, avis d'imposition laissant apparaître des revenus agricoles, cartes grises des engins agricoles ...
- Taille de l'exploitation agricole : relevé d'exploitation délivré par la MSA prouvant la surface cultivée ou l'importance du cheptel présent, relevé du casier viticole, déclaration de récolte, factures, convention de mise à disposition de foncier (bail à ferme enregistré, convention de pâturage...)
- Nécessité des constructions : note de présentation, plan des parcelles cultivées et des bâtiments déjà existants, description de leur usage pour justifier de la nécessité de nouveaux bâtiments et leur localisation par rapport au siège d'exploitation, relevé de propriété...

Annexe agricole : Sont des constructions annexes celles qui tant par leur destination, que par leurs caractéristiques et notamment leurs dimensions peuvent être regardées comme des accessoires du bâtiment principal agricole, en lui étant ou non accolée. Ces constructions sont strictement liées à l'activité agricole et correspondent aux locaux affectés au stockage de la production agricole, à l'hébergement des animaux, au dépôt du matériel agricole, à la transformation des produits provenant de l'exploitation.

Affouillement et exhaussement de sol : Doivent être précédés d'une déclaration préalable, les travaux, installations et aménagements, à moins qu'ils ne soient

Pièce 4a. Règlement écrit

nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m².

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

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 (notamment au titre des rubriques 3.2.2.0, 3.2.6.0 et 3.3.1.0 de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du code de l'environnement).

Annexe : Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale

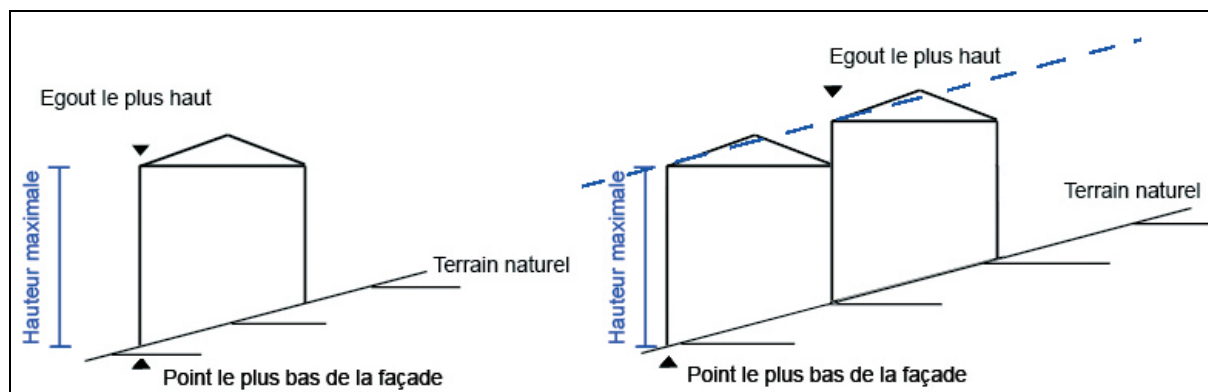
Construction légalement édifiée : L'existence légale implique que la construction ait été réalisée conformément à une autorisation administrative valide et définitive. Il est nécessaire de démontrer que l'habitation date d'avant 1943 (acte de propriété ou autre antérieur à 1943) ou, si elle a été créée après juin 1943, qu'elle résulte d'un permis de construire avec lequel elle est conforme.

Emprise au sol : Comme précisé à l'article R.420-1 du Code de l'Urbanisme, l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace laissé libre : Les espaces laissés libres sont non imperméabilisés, paysagers et de pleine terre. Ils ne peuvent accueillir de bâtiments, de terrasses, d'accès bitumés, etc. Sont également interdits les bâtiments en sous-sol.

Hauteur : La hauteur des constructions est mesurée à partir du point le plus bas du volume construit à partir du terrain naturel (avant travaux) jusqu'à l'égout du toit. Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique détaillé.



Conditions de mesures de la hauteur en cas de pente

Pièce 4a. Règlement écrit

Limite du domaine public : La limite de propriété correspond à la limite de l'emprise foncière appartenant à la personne publique et sur lequel sont assis ses ouvrages. Elle est définie à partir des titres, plans, décisions et tout autre document permettant d'apprécier l'emprise foncière appartenant à la personne publique. Cela englobe donc un fossé, un trottoir, etc. quand il y en a.

Piscine : Dans le présent règlement, la mention "piscine" recouvre le bassin lui-même mais aussi sa plage associée et tout dispositif de protection.

Surface de Plancher : Conformément à l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Toiture terrasse : Un toit-terrasse (ou toiture terrasse) est un dispositif architectural technique permettant de réaliser une toiture plate. Cette dernière peut rester inaccessible ou être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. Un toit-terrasse peut être traité en jardin (parfois seulement végétalisé) ou il peut être constitué de partie à l'air libre et d'éléments construits, avec un solarium par exemple.

Voie ouverte à la circulation : En plus des voies publiques, il s'agit des voies privées ouvertes à la circulation pour leurs riverains ou ayants droit qui sont propriétaires ou usagers de leur assiette, dès lors que la voie dessert plus de deux propriétés.

PG.9. Liste des pièces annexées au présent règlement écrit

Les annexes du présent règlement sont :

- Pièce 4b. Annexe 1 : Prescriptions et recommandations patrimoniales
- Pièces 4c. Annexe 2 : Recommandations environnementales

Pièce 4a. Règlement écrit

REGLEMENTATION DES ZONES U

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire.

THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

U1. Caractère des zones

Les zones urbaines " U " concernent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Se distinguent :

- La zone urbaine UA dense et patrimoniale du village.
- La zone urbaine UB dense
- La zone urbaine UC principalement destinée à de l'habitat
- La zone UE à vocation économique route d'Avignon
 - Le secteur UEi à vocation économique soumis à zone R2 du PPRi au lieudit La Gare / Massaudy

Les zones U sont partiellement concernées par des zones inondables au PPRi, par les zones d'écoulement, par les zones d'aléas feu de forêt, par les zones de retrait-gonflement des argiles. Ces risques sont présentés dans les planches graphiques du règlement et en annexe du PLU.

Les zones U sont pour partie concernées par le Site Patrimonial Remarquable annexé au PLU.

U2. Destinations et sous-destinations autorisées ou interdites

Le tableau ci-après précise les destinations autorisées, les autorisées sous conditions et celles interdites.

Destination et sous-destination (nouvelle)	UA	UB	UC	UE	UEi
Exploitation agricole et forestière	i	i	i	i	i
Habitation (Logement et hébergement)	ac ¹	ac ¹	ac ¹	i	i
Artisanat et commerce de détail	ac ²	ac ²	ac ²	a	ac ³
Restauration	a	a	a	a	ac ³
Commerce de gros	i	i	i	a	ac ³
Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	a	a	a	a	ac ³
Hôtel	a	a	a	i	i
Autres hébergements touristiques	a	a	a	i	i
Cinéma	a	a	a	i	i
Équipements d'intérêt collectif et services publics	a	a	a	a	ac ³
Industrie	i	i	i	a	ac ³
Entrepôt	i	i	i	i	i

Pièce 4a. Règlement écrit

Bureau	a	a	a	a	ac ³
Centre de congrès et d'exposition	a	a	a	a	ac ³

i	Interdit	ac	Autorisé sous conditions (cf. ci-dessous)	a	Autorisé
----------	----------	----	---	---	----------

(1) : Dans le cadre de projets de création de 3 logements ou plus, au moins 30% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).

Dans le cadre de projets de création de 300 m² ou plus de surface de plancher destinée à de l'habitation, au moins 30% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).

Dans le cadre d'une opération de lotissement soumis à déclaration préalable ou à permis d'aménager de 3 lots et plus, au moins 30% des logements sont affectés à des catégories de logements sociaux financés et conventionnés par l'Etat au sens de l'article L. 302-5 du code de la construction et de l'habitation (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité du nombre entier supérieur).

(2) : Sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les habitations alentours

(3) : Dans le respect des prescriptions du PPRi pour la zone d'aléa R2

En sus des destinations interdites précisées dans le tableau ci-avant, sont interdits en toute zone et tout secteur :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts de toute nature (déchets, gravats, encombrants, etc.) ;
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Toute construction dans les espaces paysagers rendus inconstructibles titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique.

THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

U3. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Le présent article concerne tout ouvrage nécessitant des fondations. Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation* (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'à tout point du bâtiment.

Les éléments apposés à la façade dérogent à ce retrait (balcon, treilles, marquises, volets roulants, etc.). Les équipements d'intérêt collectif et services publics dérogent à cette règle sur les implantations lorsque leurs caractéristiques l'imposent ou pour une meilleure intégration paysagère.

Pièce 4a. Règlement écrit

Retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation	UA	UB	UC	UE	UEi
Non réglementé	X				
5 m des limites d'une route départementale ; 4 m des limites d'emprise des autres voies		X	X	X	X

U4. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

Hauteur maximale	UA	UB	UC	UE	UEi
12 m				X	X
10,5 m et ponctuellement 12 m en fonction des orientations d'aménagement		X			
10,5 m	X				
7 m			X		

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs les équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi que les infrastructures (antennes relais, etc.) lorsque leurs caractéristiques l'imposent ou pour une meilleure intégration paysagère.

U5. Emprise au sol des constructions et emprise minimale d'espace laissé libre

L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.

Il est défini une emprise minimale d'espace laissé libre (non imperméabilisé) :

	UA	UB	UC	UE	UEi
Emprise minimale des espaces laissés libres non imperméabilisés (paysager, de pleine terre)	NR	20%	50%	20%	40%

NR : Non réglementé

Concernant ces espaces laissés libre :

- L'emprise des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.
- Les accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.
- Le pourcentage minimal attendu d'espaces verts doit être démontré lors d'une demande de construction. Ainsi, un permis de construire et permis d'aménager doivent bien démontrer que les pourcentages sont respectés. Après déclaration préalable valant division foncière, si les lots sont déposés successivement sans plan d'ensemble, chaque lot devra présenter le minimum d'espace vert attendu (ce n'est pas le dernier lot qui doit servir d'espace vert pour tous ceux qui n'auront pas respecté le pourcentage).

U6. Les façades

En zone UA :



Pièce 4a. Règlement écrit

Dans les rues du centre du village, les façades limitent l'espace public et participent à sa qualité : leur traitement (hauteur, couronnement, coloration...) doit contribuer au maintien et à la protection de la qualité de l'espace public. Elles seront enduites (palette de teinte disponible en mairie) ou en pierre apparente.

Les volets seront en bois peints dont le teinte s'harmonisera avec celle des constructions voisines (palette de couleur disponible en mairie).

Lors des travaux de restructuration ou de rénovation de bâtiments, les éléments patrimoniaux caractéristiques visibles en façade comme la prédominance du plein sur le vide, les proportions verticales des fenêtres, le maintien des volets battants, le décor ou l'ordonnement (génoises, encadrements en maçonnerie ou en pierre, balcons et gardes corps en ferronnerie, bandeaux ou appuis de baie en pierre, menuiseries anciennes, etc.) devront être conservés.

Les boîtiers, climatiseurs, coffrets et réseaux doivent être encastrés ou inscrits dans la modénature et la composition de la façade le plus discrètement possible.

Aucune partie des éventuelles plaques support de tuiles ne doit être apparente aux rives, pignons et égouts.

Hors zone UA :

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Sont interdits : les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.

U7. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

U8. Les toitures

En zone UA :

Compte tenu de leur visibilité depuis les immeubles voisins et depuis les hauteurs avoisinantes, les toitures doivent recevoir un traitement soigné.

Les constructions privilégieront une toiture à deux pentes, avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Leur couverture sera constituée de tuiles rondes ou canal en terre cuite, de coloris naturel et d'aspect patiné non vernissé.



Pièce 4a. Règlement écrit

Les terrasses en toiture sont autorisées à condition qu'elles trouvent une signification technique et architecturale (rupture de volume, liaisons, accompagnement de volumes, etc.).

Les installations en toiture (antenne, cheminée, souche, panneaux solaires...) sont implantées aux endroits les moins visibles, de manière à ne pas nuire à l'esthétique générale en vue lointaine.

Les génoises sont conservées, restaurées ou restituées, avec un respect des angles tournant. En cas de constructions nouvelles, une génoise, une corniche ou une passée de toit en voliges de bois doit être installée. Les éléments préfabriqués ou peints sont interdits.

Hors zone UA :

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.)
- Elles ont une pente minimale permettant l'évacuation des eaux pluviales (évitant ainsi la rétention d'eau et la propagation de moustiques)

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, type hangar, il est possible de disposer d'autres matériaux que la tuile pour les toitures à pans.

U9. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 1 du présent règlement écrit.

U10. Les clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Pièce 4a. Règlement écrit

La hauteur maximum admise d'une clôture est de 1,80 m sur le domaine public et de 2,00 m en limite séparative. Les haies végétales de pleine terre peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m de hauteur quelle que soit la limite.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe du présent règlement.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles.

U11. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les citernes de gaz ou gasoil seront enterrées ou disposées à l'intérieur des constructions. Les cuves de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Être liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale de 1 m entre deux murs de soutènement
- Planter les talus.

Pièce 4a. Règlement écrit

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. D'autres essences sont interdites (pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

U12. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Les impasses doivent disposer d'une aire de retournement suffisante pour la manœuvre des engins de secours (rayon de braquage intérieur de 8 m notamment).

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (5 m dans le cas d'une route départementale).

U13. Normes de stationnement

Pour rappel, l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation précise :

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

En zone UA, le stationnement des véhicules légers n'est pas réglementé.

Dans les autres zones :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le

Pièce 4a. Règlement écrit

stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- Stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- Stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- Stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- Stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Lorsque deux places sont destinées au même logement, elles peuvent être aménagées l'une derrière l'autre (sans dégagement spécifique pour la seconde).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

Les prescriptions par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations comprenant un minimum de 2 unités d'habitation : 1 aire de stationnement visiteur par 2 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.
- Pour les hôtels : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel
- Pour les restaurants : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire, pour les industries et activités associées, pour les commerces et l'artisanat de proximité : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

U14. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

U15. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) des Bouches du Rhône annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

Pièce 4a. Règlement écrit

U16. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L.1331-2, L.1331-3, L.1331-6 et L.1331-7. Les dispositions de l'article L.1331-9 lui sont applicables.

U17. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

U18. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

U19. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.



REGLEMENTATION DES ZONES AU

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire.

THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

AU1. Caractère des zones

Les zones à urbaniser " AU " concernent des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, d'assainissement et de défense extérieure contre l'incendie qui existent à la périphérie immédiate des sites ont une capacité suffisante pour desservir à termes les constructions à y implanter.

Des orientations d'aménagement et de programmation y définissent les conditions d'aménagement et d'équipement (cf. pièces n°3 du PLU). Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation.

Se distinguent :

- La zone à urbaniser AUB réglementée au lieudit La Ramière. La zone est à vocation d'habitat (privé et social).
- La zone à urbaniser AUE de l'éco-pôle de la Gare. Elle ne fait pas l'objet de prescriptions écrites dans le présent document. Elle est réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

La zone AUE est réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

AU2. Destinations et sous-destinations autorisées

Pour rappel, la zone AUB est soumise à orientation d'aménagement sectorielle. Il convient de s'y référer en sus du présent règlement écrit.

Les destinations et sous-destinations suivantes y sont autorisées sous conditions :

- L'habitation (Logement et hébergement) si pour tout projet de 3 logements ou plus, 30% de la superficie est destinée à des Logements Sociaux
- L'artisanat et le commerce de détail sans nuisances excessives, notamment sonores et olfactives, pour les habitations alentours

Les destinations et sous-destinations suivantes y sont autorisées : Restauration, Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Équipements d'intérêt collectif et services publics ; Bureau ; Centre de congrès et d'exposition

AU3. Destinations et sous-destinations interdites

Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites en zone AUB : Exploitation agricole et forestière ; Commerce de gros ; Hôtel ; Autres hébergements touristiques ; Cinéma ; Industrie ; Entrepôts.

En sus sont interdits :



Pièce 4a. Règlement écrit

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les carrières et gravières ;
- Les dépôts de toute nature (déchets, gravats, encombrants, etc.) ;
- L'aménagement de nouveaux terrains de camping et de caravanage ;
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles ;
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances ;
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés ;
- Toute construction dans les espaces paysagers rendus inconstructibles titre de l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique.
- l'article L.151.19 du Code de l'Urbanisme délimités sur le règlement graphique.

THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

La zone AUE est réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

AU4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Le présent article concerne tout ouvrage nécessitant des fondations. Les retraits sont calculés depuis l'alignement actuel ou prévu des voies ouvertes à la circulation* (il faut donc tenir compte d'un emplacement réservé lorsqu'il existe) jusqu'à tout point du bâtiment.

Les éléments apposés à la façade dérogent à ce retrait (balcon, treilles, marquises, volets roulants, etc.).

En zone AUB, le retrait par rapport au domaine public ou voie ouverte à la circulation doit être de 4 m des limites d'emprise.

AU5. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

En zone AUB, la hauteur maximale est de 10,5 m et ponctuellement 12 m en fonction de l'orientation d'aménagement.

Dérogent aux règles relatives aux hauteurs les équipements publics et d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques l'imposent

AU6. Emprise au sol des constructions et emprise minimale d'espace laissé libre

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.

Il est défini une emprise minimale d'espace laissé libre (non imperméabilisé) de 20% en zone AUB. Concernant ces espaces laissés libres :

- L'emprise des espaces laissés libres, non imperméabilisés (paysagers, de pleine terre), est une emprise minimale qui ne peut être réduite.

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les accès, terrasses, places de stationnement, etc. (toute autre surface aménagée) ne sont pas considérés comme des espaces laissés libres, paysagers.
- Le pourcentage minimal attendu d'espaces verts doit être démontré lors d'une demande de construction. Ainsi, un permis de construire et permis d'aménager doivent bien démontrer que les pourcentages sont respectés. Après déclaration préalable valant division foncière, si les lots sont déposés successivement sans plan d'ensemble, chaque lot devra présenter le minimum d'espace vert attendu (ce n'est pas le dernier lot qui doit servir d'espace vert pour tous ceux qui n'auront pas respecté le pourcentage).

AU7. Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Sont interdits : les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.

AU8. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

AU9. Les toitures

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.)
- Elles ont une pente minimale permettant l'évacuation des eaux pluviales (évitant ainsi la rétention d'eau et la propagation de moustiques)

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent

Pièce 4a. Règlement écrit

être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

AU10. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 1 du présent règlement écrit.

AU11. Les clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

La hauteur maximum admise d'une clôture est de 1,80 m sur le domaine public et de 2,00 m en limite séparative. Les haies végétales de pleine terre peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m de hauteur quelle que soit la limite.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe du présent règlement.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles.

AU12. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les citernes de gaz ou gasoil seront enterrées ou disposées à l'intérieur des constructions. Les cuves de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale de 1 m entre deux murs de soutènement
- Planter les talus.

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

La zone AUE est réglementée via les orientations d'aménagement et de programmation (cf. pièce n°3 du PLU) conformément à l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

AU13. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément aux règlements en vigueur.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Pièce 4a. Règlement écrit

Les caractéristiques minimales sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%.

Les impasses doivent disposer d'une aire de retournement suffisante pour la manœuvre des engins de secours (rayon de braquage intérieur de 8 m notamment).

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (5 m dans le cas d'une route départementale).

AU14. Normes de stationnement

Pour rappel, l'article L111-5-2 du Code de la construction et de l'habitation précise :

Toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé le dote des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable et permettant un comptage individuel, ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés dote une partie de ces places des gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable ainsi que des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garage ou d'aire de stationnement sont au minimum :

- Stationnement longitudinal : longueur 5 m, largeur 2 m
- Stationnement perpendiculaire : longueur 5 m, largeur 2,50 m
- Stationnement oblique : longueur 6 m, largeur 2,50 m
- Stationnement pour personnes handicapées : longueur 5 m, largeur 3,30 m

Chaque place de stationnement devra présenter des dégagements suffisants pour l'utilisation directe de cet emplacement. Les espaces nécessaires aux manœuvres des véhicules seront aménagés sur le terrain, objet de l'autorisation.

Lorsque deux places sont destinées au même logement, elles peuvent être aménagées l'une derrière l'autre (sans dégagement spécifique pour la seconde).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

Les prescriptions par destination sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitation sont situées à l'intérieur des lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.
- Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations comprenant un minimum de 2 unités d'habitation : 1 aire de stationnement visiteur par 3 logements. Ces aires de stationnement doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings collectifs situés hors des voies de desserte.

Pièce 4a. Règlement écrit

- Pour les hôtels : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par chambre d'hôtel
- Pour les restaurants : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher
- Pour les constructions à usage de bureau et de service du secteur tertiaire, pour les industries et activités associées, pour les commerces et l'artisanat de proximité : Elles doivent être en nombre suffisant pour répondre aux besoins de la clientèle et des salariés avec un minimum d'une place de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher

AU15. Eau potable

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution.

AU16. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) des Bouches du Rhône annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

AU17. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

Les modalités de raccordement devront figurer sur le plan masse de toutes demandes d'urbanisme (parties privatives du branchement et tracé sous domaine public). Lors des travaux, tout branchement doit faire l'objet d'une demande de raccordement adressée au gestionnaire du réseau. Le service précisera, en accord avec le demandeur de la construction à raccorder les conditions techniques d'établissement du branchement.

Lors des travaux de raccordement au réseau, ceux-ci devront être réceptionnés ou contrôlés par le service gestionnaire avant remblaiement.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Sont classés comme eaux industrielles : tous les rejets correspondant à une utilisation de l'eau autre que domestique. Conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique, tout déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans les égouts publics doit être préalablement autorisé par la collectivité à laquelle appartiennent les ouvrages.

L'autorisation fixe, suivant la nature du réseau à emprunter ou des traitements mis en œuvre, les caractéristiques que doivent présenter ces eaux usées pour être reçues. Cette autorisation peut être subordonnée à la participation de l'auteur du déversement aux dépenses de premier établissement, d'entretien et d'exploitation entraînées par la réception de ces eaux. Cette participation s'ajoute à la perception des sommes pouvant être dues par les intéressés au titre des articles L.1331-2, L.1331-3, L.1331-6 et L.1331-7. Les dispositions de l'article L.1331-9 lui sont applicables.

Pièce 4a. Règlement écrit

AU18. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées.

AU19. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront obligatoirement réalisés en souterrain. Pour les bâtiments existants, en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux de télécommunication, de chambres de télécommunication et de supports aériens au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques, afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment du type fibre à l'abonné.

AU20. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE A

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire.

THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

A1. Caractère des zones

Les zones agricoles " A " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Se distingue :

- Un secteur agricole protégé Ap au lieudit La Montagnette

Les zones et secteurs A sont partiellement concernées par des zones inondables au PPRi, par les zones d'aléas feu de forêt, par les zones de retrait-gonflement des argiles. Ces risques sont présentés dans les planches graphiques du règlement et en annexe du PLU.

A2. Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisées en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires* à une exploitation agricole* (dont les bâtiments annexes et les installations classées pour la protection de l'environnement) ;
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- Les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail.

dans les conditions définies ci-après :

- Elles sont respectueuses du caractère de la zone
- Elles se situent à proximité immédiate du siège d'exploitation existant de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation (sauf contrainte technique ou réglementaire dûment justifiée)
- L'emplacement de la construction permet de minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation de la parcelle

Sont également autorisés en zone A :

- Les habitations aux conditions cumulatives suivantes : Elles sont nécessaires à l'exploitation agricole ; Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ; Elles se trouvent à proximité immédiate d'un bâtiment d'exploitation ; La surface de plancher ne dépasse pas 180 m²
- L'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra



Pièce 4a. Règlement écrit

être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

- L'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an à condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau
- Les affouillements et exhaussements de sol* qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux à condition qu'ils soient directement nécessaires à une exploitation agricole. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés. Chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Sont autorisés en zone A et secteur Ap (sauf prescriptions contraires ou plus restrictives en zone d'aléa feu de forêt – cf. dispositions générales) :

- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme en respectant l'équilibre des paysages et la conservation des vues et perspectives, ainsi que la lisibilité, l'harmonie et l'esprit du site dans la limite de 100 m².
- La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés* si la défense incendie sur le site est suffisante
- L'extension d'habitation régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent document d'urbanisme d'au moins 70 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - L'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser un total de 180 m² (existant + extension)
 - Le bâtiment est suffisamment défendu contre le risque feu de forêt
- Les annexes* liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 70 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 30 m de l'habitation,
 - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet), l'ensemble des annexes fermées (garage ou autre) ne pouvant dépasser 20 m² d'emprise au sol,
 - Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
 - Les bâtiments sont suffisamment défendus contre le risque feu de forêt.
- Les piscines condition cumulative que :
 - Une habitation d'au moins 70 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 40 m²,



Pièce 4a. Règlement écrit

- Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 30 m de l'habitation (non compris la plage)
- Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
 - Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
 - Les mats et antennes téléphoniques s'ils respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).
- L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

A3. Destinations et sous-destinations interdites

Sauf exceptions visées à l'article A.T1.1, toute nouvelle construction est interdite.

Sont également interdits les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs, les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

A4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 570n, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de la RD 570n, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
- 25 m de l'axe des RD 34, 35, 35e et 77d ;
- 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation*.

Des implantations différentes sont admises pour :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

A5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres. Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Un recul de 5 m minimum est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge, seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

Un recul de 35 m minimum est imposé à toute construction par rapport au rail le plus proche. A l'intérieur de cette marge, sont seuls autorisées les constructions indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

A6. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 3 m à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure dérogent aux règles relatives aux hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.).

A7. Emprise au sol des bâtiments

Emprise au sol maximale

Non réglementée.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.



Pièce 4a. Règlement écrit

Volumétrie

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

A8. Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Sont interdits : les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.

A9. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les volets roulants sont interdits.

A10. Les toitures

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.)
- Elles ont une pente minimale permettant l'évacuation des eaux pluviales (évitant ainsi la rétention d'eau et la propagation de moustiques)

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Pièce 4a. Règlement écrit

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, type hangar, il est possible de disposer d'autres matériaux que la tuile pour les toitures à pans.

A11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 1 du présent règlement écrit.

A12. Les clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

La hauteur maximum admise d'une clôture est de 1,80 m sur le domaine public et de 2,00 m en limite séparative. Les haies végétales de pleine terre peuvent atteindre une hauteur de 2,00 m de hauteur quelle que soit la limite.

Les clôtures doivent être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie surmontant ou non un mur bahut.

Les haies végétales en accompagnement des clôtures, pourront être composées de plantations d'essences variées choisies, recommandées en annexe du présent règlement.

A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

Il est recommandé de préserver tout mur de clôture ou de soutènement traditionnel en pierre et de restituer / restaurer ces murs suivant les techniques traditionnelles.

A13. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;

Pièce 4a. Règlement écrit

- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les citernes de gaz ou gasoil seront enterrées ou disposées à l'intérieur des constructions.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale de 1 m entre deux murs de soutènement
- Planter les talus.

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales. D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).

THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX EN ZONE A

A14. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées conformément aux règlements en vigueur.

Les caractéristiques minimales des voies sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%. Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de

Pièce 4a. Règlement écrit

secours d'intervenir en toute sécurité. Il est possible de déroger à certaines de ces règles après avis du SDIS 13.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être validé par le Conseil Départemental pour pouvoir être autorisé.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (recul de 5 m dans le cas d'une route départementale).

A15. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

A16. Eau potable

Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

A17. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) des Bouches du Rhône annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

A18. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle

Pièce 4a. Règlement écrit

(assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

A19. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou, si ce dernier n'existe pas, traitées via un système d'assainissement autonome aux normes en vigueur

A20. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

A21. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.

REGLEMENTATION DE LA ZONE N

Dans le corps de texte, l'utilisation d'astérisques * renvoie à une définition du glossaire.

THEMATIQUE SUR L'AFFECTATION ET LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

N1. Caractère des zones et secteurs

Les zones naturelles et forestières " N " concernent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. Se distinguent les secteurs :

- Le secteur naturel Ne d'aménagements publics
- Le secteur naturel Ng correspondant au golf existant sur Barbentane
- Le secteur naturel Nph lié à un parc photovoltaïque au lieu-dit La Sainteté

Les zones et secteurs N sont partiellement concernées par des zones inondables au PPRi, par les zones d'aléas feu de forêt, par les zones de retrait-gonflement des argiles. Ces risques sont présentés dans les planches graphiques du règlement et en annexe du PLU.

N2. Destinations et sous-destinations autorisées

Sont autorisés en zone N (sauf prescriptions contraires ou plus restrictives en zone d'aléa feu de forêt – cf. dispositions générales) :

- Les abris légers non pérennes et démontables, relatifs aux activités de pastoralisme en respectant l'équilibre des paysages et la conservation des vues et perspectives, ainsi que la lisibilité, l'harmonie et l'esprit du site dans la limite de 100 m².
- La rénovation / réhabilitation de logements existants légalement édifiés* si la défense incendie sur le site est suffisante
- L'extension d'habitation régulièrement édifiée à la date d'approbation du présent document d'urbanisme d'au moins 70 m² de surface de plancher à conditions cumulatives que :
 - Elle ne permette pas la création de logement
 - Elle ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
 - L'extension ne dépasse pas 20% de la surface de plancher sans pouvoir dépasser un total de 180 m² (existant + extension)
 - Le bâtiment est suffisamment défendu contre le risque feu de forêt
- Les annexes* liées à l'habitation à conditions cumulatives que :
 - Elles sont liées à une habitation existante d'au moins 70 m² de surface de plancher sur l'emprise foncière,
 - Elles ne permettent pas la création d'un nouveau logement,
 - Le point le plus éloigné de l'annexe se situe à moins de 30 m de l'habitation,
 - Dans la limite de 50 m² d'emprise au sol maximum pour l'ensemble des annexes (ouvertes et fermées, existantes et en projet), l'ensemble des

Pièce 4a. Règlement écrit

annexes fermées (garage ou autre) ne pouvant dépasser 20 m² d'emprise au sol,

- Elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site,
- Les bâtiments sont suffisamment défendus contre le risque feu de forêt.
- Les piscines condition cumulative que :
 - Une habitation d'au moins 70 m² existe sur l'emprise foncière,
 - Le bassin ne dépasse pas une emprise au sol de 50 m²,
 - Le point le plus éloigné de la piscine soit situé à moins de 30 m de l'habitation (non compris la plage)
 - Elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site

Dans le secteur Ne, sont uniquement autorisés les aménagements, constructions, activités, usages et affectations des sols à vocation d'équipement collectifs sans possibilité de créer de la surface de plancher (stade, aire de stationnement, cimetière, aire de jeux, etc.).

Dans le secteur Ng, sont autorisés :

- Les aménagements légers liés au golf : parcours de golf, cheminements, aire de stationnement, etc. sans création possible de surface de plancher
- La réhabilitation et l'amélioration des bâtiments existants afin d'améliorer l'accueil du public. Seuls les activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et les équipement collectif en lien avec l'activité de golf sont possibles (est notamment interdit tout type d'hébergement)

Dans le secteur Nph, sont uniquement autorisés les aménagements et constructions nécessaires au fonctionnement d'un parc photovoltaïque et à la production d'énergies renouvelables.

Sont autorisés en toute zone et tout secteur :

- Les installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Les constructions et installations visées sont notamment :
 - Les aménagements légers (pylône électrique, aire de retournement, etc.) liés à l'occupation autorisée dans la zone
 - Les ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif y compris ceux relevant du régime des installations classées
 - Les mats et antennes téléphoniques s'ils respectent un recul de 50 m par rapport à toute habitation et si leur impact paysager est le moindre possible (prendre en compte notamment les vues depuis la mer et les vues depuis le village).
- L'entretien des installations nécessaires à des équipements collectifs (réseau RTE, etc.) dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pièce 4a. Règlement écrit

N3. Destinations et sous-destinations interdites

Sauf exceptions visées à l'article N.T1.1, toute nouvelle construction est interdite.

Sont également interdits les aires d'accueil des gens du voyage, les parcs résidentiels de loisirs (hors zones dédiées), les terrains aménagés pour la pratique des sports motorisés ou loisirs motorisés, les parcs d'attractions et les golfs.

THEMATIQUE SUR LES CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, NATURELLES ET PAYSAGERES

N4. Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation

Toute construction doit respecter un retrait minimum de :

- 35 m de l'axe de la RD 570n, en ce qui concerne les constructions à usage d'habitation ;
- 25 m de l'axe de la RD 570n, en ce qui concerne les constructions à un autre usage que l'habitation ;
- 25 m de l'axe des RD 34, 35, 35e et 77d ;
- 5 m de l'alignement existant ou projeté des autres voies et emprises publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer ouvertes à la circulation*

Des implantations différentes sont admises pour :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
- Les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

N5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière qu'en tout point leur distance au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à 4 mètres. Des implantations différentes sont admises :

- Dans le cas de restauration, ou d'aménagement de constructions légalement autorisées avant approbation du PLU, sans que les nouveaux travaux réduisent les distances entre la voie et le bâtiment ;
- Pour les bâtiments nécessaires au fonctionnement des services publics et pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques le justifient

A l'intérieur des marges de recul sont admis les ouvrages de soutènement, les aménagements de sol, les ouvrages d'agrément et les escaliers non accolés à la construction (entre deux restanques par exemple).

Un recul de 5 m minimum est imposé à toute construction depuis le haut des berges d'un ravin, fossé ou cours d'eau lorsque ces derniers constituent la limite séparative. Un plan altimétrique est demandé pour juger au mieux de ce retrait. A l'intérieur de cette marge,

Pièce 4a. Règlement écrit

seuls des équipements techniques d'intérêt général dont la localisation est dûment justifiée peuvent être implantés.

Un recul de 35 m minimum est imposé à toute construction par rapport au rail le plus proche. A l'intérieur de cette marge, sont seuls autorisées les constructions indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire.

N6. Hauteur maximale des constructions

Les conditions de mesures de la hauteur sont précisées à l'article PG.9 Glossaire. Les projets doivent être implantés au plus près du terrain naturel.

La hauteur des constructions ne peut excéder 7 m à l'égout du toit. Une annexe nouvelle ne peut dépasser une hauteur de 3 m à l'égout du toit.

Les équipements d'infrastructure dérogent aux règles relatives aux hauteurs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent (châteaux d'eau, pylônes électriques, tours de relais hertziens, etc.).

N7. Emprise au sol des bâtiments

Emprise au sol maximale

Non réglementée sauf précisions apportées à l'article N2.

Implantation

Les bâtiments devront utiliser au mieux la topographie de la parcelle et les terrassements seront, s'ils sont indispensables, réduits au strict minimum. L'orientation des constructions se fera, en règle générale, parallèlement aux courbes de niveau dans les sites pentus.

Volumétrie

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

N8. Les façades

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent être adaptées à la configuration du sol, afin de minimiser les terrassements et assurer une bonne intégration dans le site.

Tout mur (y compris murs séparatifs et murs aveugles apparents) d'un bâtiment doit être enduit en harmonie avec l'ensemble du bâti.

Sont interdits : les matériaux miroirs, l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits ou revêtus ainsi que les décors en désaccord avec la typologie traditionnelle locale.

En matière de coloris des façades et menuiseries, une harmonie devra être recherchée dans les teintes présentes dans l'environnement naturel ou bâti. Les couleurs (façades, volets) devront respecter la palette communale déposée en Mairie.

N9. Les éléments apposés au bâti

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions (élément de composition de la façade ou de la toiture).



Pièce 4a. Règlement écrit

Les dispositifs techniques tels les réservoirs de combustibles, les éléments de climatisation, les paraboles et autres récepteurs numériques ou encore les sorties de chaudière en façade, doivent être intégrés au mieux à l'architecture des constructions et être positionnés de manière discrète et de manière à ne pas être perçus depuis les voies et emprises publiques.

Les équipements ne pouvant être dissimulés ou intégrés dans les murs de façade devront être teintés dans un ton identique à celui des façades.

Les volets roulants sont interdits.

N10. Les toitures

Les toitures à pans doivent avoir une pente comprise entre 27 et 35% et un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension de la construction. Elles doivent être recouvertes de tuiles canal ou romane d'une couleur rouge terre cuite ou avoisinant. Ces tuiles doivent être en terre cuite ou matériaux similaires présentant les mêmes caractéristiques de forme, de couleur, d'aspect du revêtement superficiel que les tuiles en terre cuite traditionnelles.

Les toitures terrasses sont autorisées si :

- Elles sont parfaitement intégrées à l'environnement (éviter des éléments reflets, privilégier la végétalisation, etc.)
- Elles ont une pente minimale permettant l'évacuation des eaux pluviales (évitant ainsi la rétention d'eau et la propagation de moustiques)

Sont autorisés les éléments destinés à capter l'énergie solaire s'ils sont intégrés au mieux à l'architecture des constructions. Ainsi, les dispositifs d'énergie renouvelable doivent être intégrés dans la pente de la toiture ou disposés sur un plan parallèle à cette dernière.

Pour les bâtiments techniques à usage agricole, type hangar, il est possible de disposer d'autres matériaux que la tuile pour les toitures à pans.

N11. Les prescriptions propres aux éléments patrimoniaux recensés au titre aux articles L151-19 du Code de l'Urbanisme

Se référer à l'annexe 1 du présent règlement écrit.

N12. Les clôtures

Pour rappel :

- Les clôtures ne doivent en aucun cas bloquer la libre circulation des eaux de pluie (et créer notamment une rétention d'eau en amont des clôtures).
- A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.
- Les clôtures doivent être pensées en harmonie avec les façades de la construction et les aménagements extérieurs.
- Par leur aspect et leur disposition, les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les clôtures devront être implantées en dehors de l'emprise de la voie et à 2 mètres minimum de son axe.

Conformément à la loi du 2 février 2023, les clôtures doivent permettre en tout temps la libre circulation des animaux sauvages. Elles sont posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol, leur hauteur est limitée à 1,20 mètre et elles ne peuvent ni être

Pièce 4a. Règlement écrit

vulnérantes ni constituer des pièges pour la faune. Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels définis par le SRADDET.

N13. Les aménagements extérieurs

Aménagements divers

Les parties de terrain libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts (éventuellement plantés d'arbres tige ou en aires de jeux), sauf impossibilité majeure liée aux contraintes techniques. A défaut d'espace suffisant pour la plantation d'arbres, l'aménagement paysager privilégiera les plantes grimpantes, les massifs sobres.

Les grandes surfaces bitumées ou bétonnées laissées brutes sont interdites. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité.

De plus, sont interdits :

- Tout dépôt visible dévalorisant (dépôts de gravats, déchets, véhicules immobilisés, etc.) ;
- Les réservoirs de combustibles s'ils sont visibles depuis le domaine public ou non intégrés dans l'environnement bâti

Les voies d'accès, terrasses et autres aménagements au sol doivent respecter la logique du terrain et suivre les courbes de niveaux. Les remblais et déblais des accès doivent être limités au strict nécessaire.

Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

L'éclairage extérieur sera discret et orienté vers le sol.

Les citernes de gaz ou gasoil seront enterrées ou disposées à l'intérieur des constructions. Les cuves de récupération des eaux de pluies seront dissimulées et intégrées à l'architecture du bâtiment ou enterrées.

Affouillements et exhaussements

Les affouillements ou exhaussements du sol sont autorisés à conditions de :

- Etre liés et nécessaires aux modes d'occupation ou d'utilisation autorisés sur la parcelle (aménagement d'espace public, habitation, jardins, etc.),
- Ne pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux,
- Ne pas porter atteinte au caractère du site et paysages environnants,
- Avoir une hauteur de déblai ou remblai qui n'excède pas 1,5 m. Si un mur est rendu nécessaire, il ne peut dépasser une hauteur de 1,5 m,
- Avoir une distance minimale minimale de 1 m entre deux murs de soutènement
- Planter les talus.

Essences floristiques recommandées et proscrites

Les plantations privilégieront les essences traditionnelles locales (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales). D'autres essences sont interdites (cf. pièce 4c. Annexe 2 du règlement écrit : Recommandations environnementales).

Par ailleurs, il faut tenir compte du phénomène d'allergie. De fait, il est recommandé de se référer au guide d'information sur la végétation et les allergies du Réseau National de Surveillance Aérobiologique (RNSA).



THEMATIQUE SUR LES EQUIPEMENTS ET LES RESEAUX

N14. Caractéristiques de la voirie et portail d'accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation, de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et, plus largement, de la protection civile.

La sécurité des piétons et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite doivent être assurées conformément aux règlements en vigueur.

Les caractéristiques minimales des voies sont les suivantes : largeur de la chaussée roulante (bandes de stationnement exclues) de 4,0 m et pente inférieure à 15%. Pour les habitations situées dans des quartiers existants avec des voiries déjà créées, il est possible que la voie d'accès existante ne réponde pas aux caractéristiques mentionnées ci-avant. Dans ce cas, la voie présentant les caractéristiques précisées ci-dessus doit se situer à moins de 100 m de la construction pour permettre aux services de secours d'intervenir en toute sécurité. Il est possible de déroger à certaines de ces règles après avis du SDIS 13.

Pour tout projet de construction entraînant la création ou la modification d'un accès sur les voiries départementales, il faut consulter les services du Département en vertu de l'article R.423-53 du Code de l'Urbanisme.

Tout nouvel accès sur une route départementale doit être validé par le Conseil Départemental pour pouvoir être autorisé.

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation (recul de 5 m dans le cas d'une route départementale).

N15. Stationnement des véhicules légers

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur des emplacements prévus à cet effet. A titre d'information, la surface à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est souvent de 25 m² (en tenant compte des dégagements et accès).

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur.

N16. Eau potable

Dans les secteurs Ne et Ng, toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable.

En zone N et secteur Nph : Toute construction ou installation doit être desservie par le réseau public d'alimentation en eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier de déclaration auprès du maire (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'Agence régionale de Santé.

Pièce 4a. Règlement écrit

N17. Réseau hydraulique et défense incendie

Il faut respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) des Bouches du Rhône annexé au PLU. Pour rappel, les autorisations d'urbanisme peuvent être refusées en cas de défense extérieure contre l'incendie insuffisante.

N18. Assainissement des eaux usées

Toute construction (ou installation ou aménagement) requérant un système d'assainissement des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Les prescriptions du règlement d'assainissement collectif doivent être respectées.

En l'absence de réseau collectif, toute construction ou installation doit être desservie au moyen d'un système d'assainissement autonome adapté.

Tout rejet d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdit. Les eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales.

Il appartient au propriétaire de se renseigner auprès du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) sur la nature du système d'assainissement desservant sa parcelle (assainissement collectif et assainissement non collectif) et sur la catégorie des eaux qu'il doit collecter puis éventuellement traiter et/ou rejeter.

Les éléments techniques et le dimensionnement des installations doivent être notamment adaptés aux flux de pollution à traiter. Les installations d'assainissement non collectif ne doivent pas porter atteinte à la salubrité publique, à la qualité du milieu récepteur ni à la sécurité des personnes. Elles ne doivent pas présenter de risques pour la santé publique.

Toute demande d'urbanisme doit contenir l'attestation de conformité du SPANC pour chacune des installations d'assainissement non collectif projeté (article R.431-16 du Code de l'Urbanisme).

N19. Gestion des eaux de piscine

Les eaux des piscines privées doivent être rejetées dans le réseau d'eau pluvial, voire vers le milieu naturel, après traitement de déchloration pour éviter tout risque de pollution des ruisseaux.

Les eaux de lavage des filtres (chargés en matière organique) seront rejetées dans le réseau d'assainissement des eaux usées ou, si ce dernier n'existe pas, traitées via un système d'assainissement autonome aux normes en vigueur

N20. Electricité et télécommunication

Les réseaux divers (télécommunication, électricité, etc.) seront préférentiellement réalisés en souterrain. Dans le cas contraire et notamment en cas d'impossibilité technique, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles (par exemple, apposés en façade).

N21. Eclairage extérieur

Se référer à la pièce 4c : Annexe 2 du règlement, recommandations environnementales.