

ARLES

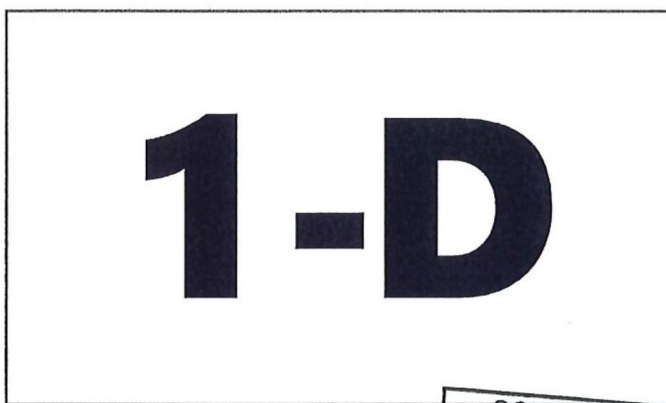
PLAN LOCAL D'URBANISME



ARLES
PATRIMOINE MONDIAL DE L'HUMANITÉ

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3
Version approbation

RÈGLEMENT D'URBANISME



Monsieur le Maire d'Arles



POS PUBLIÉ LE : 27 JANVIER 1982

POS APPROUVÉ PAR ARRÊTÉ PRÉFECTORAL DU : 02 MARS 1983

RÉVISIONS TOTALES DU : 23 MARS 1987 ET 20 NOVEMBRE 2001

RÉVISION PARTIELLE DU : 19 FÉVRIER 1996

RÉVISIONS SIMPLIFIÉES DU : 15 DÉCEMBRE 2005 ET 14 FÉVRIER 2008

PRESCRIPTION DE L'ÉLABORATION DU PLU LE : 20 MAI 2015

ARRÊT DE L'ÉLABORATION DU PLU LE : 29 JUIN 2016

ENQUÊTE PUBLIQUE DE L'ÉLABORATION DU PLU DU : 31 OCTOBRE 2016 AU 2 DÉCEMBRE 2016

APPROBATION DU PLU LE : 8 MARS 2017

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 APPROUVÉE LE : 27 NOVEMBRE 2019

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 APPROUVÉE LE : 22 AVRIL 2021

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°3 APPROUVÉE LE : 19 MAI 2022

SOMMAIRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Titre 1 DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	3
Chapitre 1 Dispositions introductives.....	4
Chapitre 2 Dispositions relatives aux conditions générales d'occupation et d'utilisations du sol	11
Chapitre 3 Dispositions relatives aux zones de risques et de nuisances.....	22
Chapitre 4 Dispositions relatives à la protection du patrimoine urbain, architectural, paysager et naturel.....	28
Chapitre 5 Dispositions relatives à la performance sociale, environnementale et énergétique.	35
Titre 2 DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET À URBANISER	41
Titre 3 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES APPLICABLES À TOUTES LES ZONES AGRICOLES ET LES ZONES NATURELLES.....	53
Titre 4 DISPOSITIONS PARTICULIÈRES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....	63
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UV (centre urbain d'Arles).....	64
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UM (zones urbaines autres que le centre urbain d'Arles).....	69
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone UE (zones économiques d'Arles).....	74
Chapitre 4 Dispositions applicables à la zone UP (Zone d'Équipements publics et collectifs).....	80
Chapitre 5 Dispositions applicables à la zone UZ (ZAC des Ateliers).....	84
Titre 5 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER.....	91
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AUE (futurs zones économiques d'Arles).....	92
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 1AUH.....	97
Chapitre 3 Dispositions applicables à la zone 1AU _p (Future Zone d'Équipements publics et collectifs).....	101
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone 2AU (Réserve foncière).....	105
Titre 6 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	109
Chapitre 1 - Zone Agricole (A).....	110
Titre 7 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	115
Chapitre 1- Dispositions applicables à la zone naturelle (N).....	116
LEXIQUE DU RÈGLEMENT D'URBANISME.....	120

Titre 1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS INTRODUCTIVES

Article 1 - **Champ d'application territorial du PLU**

Le présent règlement d'urbanisme s'applique à l'intégralité du territoire de la commune d'Arles, excepté sur le Secteur Sauvegardé, approuvé le 3 mars 1993 par décret en Conseil d'État, qui couvre le centre urbain historique d'Arles, et a été élargi par arrêté préfectoral du 25 août 2008.

Le Plan Local d'Urbanisme a été prescrit avant l'entrée en vigueur au 1^{er} janvier 2016 du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1^{er} du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme. Le Conseil municipal a décidé par délibération, que le décret sera applicable au présent Plan Local d'Urbanisme.

La Commune a décidé d'opter pour l'application du nouveau règlement du Plan Local d'Urbanisme car ce dernier est « plus lisible » en s'organisant autour de trois axes qu'on peut résumer en « où construire », « comment construire en prenant en compte les caractéristiques architecturales et environnementales » et enfin, « comment se raccorder aux différents réseaux ». Il entérine par ailleurs des pratiques déjà mises en œuvre par certaines collectivités. Le nouveau règlement est avant tout une boîte à outils proposée aux élus adaptée aussi bien aux problématiques urbaines que rurales.

Article 2 - **Portée générale du règlement**

Conformément aux dispositions des articles R.151-17 et R.151-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire couvert par le plan. Le règlement permet de savoir quelles sont les possibilités d'utilisation et d'occupation du sol, ainsi que les conditions dans lesquelles ces possibilités peuvent s'exercer.

Article 3 - **Division de zones**

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

3.1 **Zones urbaines**

Les zones urbaines, repérées au document graphique par un sigle commençant par la lettre « U », auxquelles s'appliquent les dispositions générales et les dispositions particulières des différents chapitres du titre 3.

Elles sont au nombre de 5:

- la zone UV, centre urbain d'Arles, indiquée :
 - UVa, correspondant aux secteurs présentant un intérêt patrimonial à préserver ;
 - UVb, correspondant aux secteurs d'habitat collectif issus d'opération de grande envergure ;
 - UVc, correspondant au tissu continu du centre urbain ;
 - UVd, correspondant au tissu discontinu.

- la zone UM, zone d'urbanisation maîtrisée, indiquée :
 - UMa, correspondant aux secteurs présentant un intérêt patrimonial à préserver ;
 - UMb, correspondant aux secteurs d'habitat collectif issus d'opération de grande envergure ;
 - UMc, correspondant au tissu continu,

- UMd, correspondant au tissu discontinu ;
 - UMd-R, correspondant à la zone urbaine dite « restreinte » où la construction est conditionnée à la réalisation des réseaux.
- la zone UE, zone à vocation économique d'Arles, comprenant 6 sous-secteurs :
 - UEb, correspondant au site économique mixte de Boisviel ;
 - UEc, correspondant aux zones commerciales et tertiaires d'Arles ;
 - UEm correspondant aux zones économiques mixtes à l'intérieur desquelles l'habitat est autorisé ;
 - UEp, correspondant à la zone industrialo-portuaire d'Arles ;
 - UEpl, correspondant au port de plaisance ;
 - UEt, correspondant aux secteurs à vocation d'économie touristique, et comprenant un sous-secteur UEtv mixte au tourisme et à l'habitation.
 - la zone UP, zone urbaine d'équipements publics et collectifs.
 - La zone UZ, zone dédiée à la Zone d'Aménagement Concertée des Ateliers.

La zone UZ comporte quatre secteurs :

- UZa, localisé aux abords de la chapelle St. Honorat, est plus particulièrement voué à l'accueil d'espaces paysagers pouvant inclure des aires de stationnement et des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- UZb est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions à destination culturelle, touristique, commerciale, de services, d'activités économiques, d'équipement collectif d'intérêt public, qui s'inscriront préférentiellement dans les volumes des bâtiments à caractère patrimonial à conserver et à réhabiliter ;
- UZc est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine à destination culturelle, touristique, résidentielle, hôtelière, commerciale, de services, d'activités économiques, de stationnement et d'équipement collectif d'intérêt public ;
- UZd, localisé sur des terrains concernés par l'extension du Secteur Sauvegardé d'Arles dont le P.S.M.V. est en cours de révision et qui présente de ce fait une sensibilité spécifique, est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine pour un équipement collectif d'intérêt public à destination culturelle.

3.2 Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser, repérées au document graphique par le sigle commençant par « AU » auxquelles s'appliquent les dispositions générales et les dispositions particulières des différents chapitres du titre 4.

Elles sont au nombre de 2:

- La zone 1AU, zone destinée à être urbanisée comprenant divers secteurs spécialisés :
 - 1AUE pour l'activité économique avec un sous-secteur 1AUet pour l'activité touristique et un sous-secteur 1AUem dit de mixité urbaine (activités/habitat) comprenant lui-même

un sous-secteur 1AUEm-m (secteur des Minimés), ainsi qu'un sous secteur 1AUec pouvant accueillir de futures zones tertiaires et commerciales.

- 1AUH, zone d'urbanisation future principalement destinée à l'usage d'habitat
- 1AUP pour les futures zones sites d'équipements publics et collectifs (notamment scolaire, santé, culturel, sportif, administratif, universitaire....) de l'agglomération d'Arles.

La zone 1AUH comprend deux secteurs :

- 1AUH-pc limitant les hauteurs à 8 mètres et deux niveaux de construction à Pont de Crau.
- 1AUH-at limitant les hauteurs à 12 mètres sur Trébon nord.

- La zone 2AU, zone à urbaniser, dite « stricte », nécessitant une procédure d'évolution du PLU pour être ouverte à l'urbanisation.

3.3 Zones agricoles

Les zones agricoles, repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « A » auxquelles s'appliquent les dispositions générales et les dispositions particulières des différents chapitres du titre 6.

Les zones agricoles sont dédiées à l'accueil des exploitations agricoles.

Les zones agricoles se décomposent en 2 secteurs :

- La zone Acv, zone agricole dont la constructibilité est limitée en raison d'une sensibilité paysagère forte (Directive Paysagère Alpilles);
- La zone Apr, zone agricole relevant du statut des espaces naturels remarquables de la Loi Littoral.

3.4 Zones naturelles

Les zones naturelles, repérées au document graphique par le sigle commençant par la lettre « N » auxquelles s'appliquent les dispositions générales et les dispositions particulières des différents chapitres du titre 7;

Elles comprennent 7 secteurs :

- La zone Nc couvrant des secteurs de loisirs et de tourisme ;
- La zone N-if correspondant aux risques d'incendies feux de forêt ;
- La zone Nm réservées aux activités de la Défense Nationale ;
- La zone Npr, zone naturelle relevant du statut des espaces naturels remarquables de la Loi Littoral qui comprend un sous-secteur Npr-if correspondant aux risques d'incendies feux de forêt;
- La zone Ncv, zone naturelle non constructible en raison d'une sensibilité paysagère forte (Directive Paysagère Alpilles) qui comprend un sous-secteur Ncv-if correspondant aux risques d'incendies feux de forêt;
- La zone Nts, zone naturelle de production salinicole ;
- La zone Nv, zone de production d'énergies photovoltaïques de Beaugard.

3.5 Les documents graphiques comportent également :

3.5.1 Les dispositions de mise en valeur des milieux et des sites – Transcription de l'OAP Trame Verte et Bleue développée dans le chapitre 4 des Dispositions Générales.

- les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer, définis au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'Urbanisme ;
- les Alignements d'arbres à conserver (EV1A) ou à créer (EV1B), définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Continuités végétales à conserver (EV2A) ou à créer (EV2B) ainsi que les Grande continuités d'espaces ouverts à conserver (EV2C) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Espaces naturels et Espaces verts à conserver (EV3A) ou à créer (EV3B) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Ripisylves à conserver et renforcer (EV4) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Zones humides à conserver (ZH) au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Haies et continuités rurales à conserver (H) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- les Emplacements réservés aux espaces verts (EV) ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques à conserver, à restaurer ou à créer au titre des articles L.151-41 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

3.5.2 Les dispositions pour la sauvegarde et la mise en valeur des espaces urbains – Transcription de l'OAP Patrimoine développée dans le chapitre 4 des Dispositions Générales

- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt patrimonial, architectural et urbain, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - les implantations imposées ;
 - les reculs minimaux imposés ;
 - les emprises constructibles maximales ;
 - les secteurs de constructibilité limitée ;
 - les enveloppes volumétriques contraintes ;
 - les prescriptions de hauteur maximale ;
 - les secteurs de démolition préalable à permis de construire ;
 - les trames urbaines soumises à prescriptions annexées au PLU ;
 - les éléments du patrimoine bâti.
- les prescriptions particulières pour protéger les éléments d'intérêt végétal et paysager, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme :
 - les frontages à conserver ;
 - les jardins ouvriers à protéger.
- les Servitudes de vue : cônes, faisceaux et secteurs de vue (SV_x).

3.5.3 Les dispositions afférentes aux projets urbains et à la mise en œuvre de la mixité

fonctionnelle

- les Polygones d'implantation valant emprise maximale des bâtiments ;
- les Servitudes d'attente de projet, édictées au titre de l'article L151-41 du Code de l'Urbanisme, dans laquelle les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global. Les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

N° de la servitude	Justifications de la servitude	Bénéficiaire	Durée de la SAP
SAP n°1	Requalification d'un nouveau quartier adossé au centre-ville visant à prendre en compte les enjeux environnementaux en mitoyenneté avec des bâtiments et des activités - requalification en centre-ville sud-ouest de l'agglomération (Rive droite)	ACCM	5 ANS
SAP n°3	Requalification du front urbain sur le quartier de Pont de Crau	Ville d'Arles	5 ans
SAP n°4	Reconversion de la zone industrielle Sud et élaboration d'un projet d'aménagement de port de plaisance sur le canal d'Arles à Bouc, entre l'écluse sur le Rhône et le pont Van Gogh.	Ville d'Arles	3 ans

- les Linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale, au titre de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme ;

3.5.4 Les dispositions afférentes à la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat

- les servitudes de Mixité Sociale, au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme définis.

3.5.5 Les dispositions concourant à la mise en œuvre des politiques de déplacements, d'éco-mobilités, d'équipement et de protection du territoire Arlésien

- les Emplacements Réservés à la voirie (numérotés selon le format : V_x) ;
- les Emplacements Réservés aux éco-mobilités (numérotés selon le format : MD_x).
- les Emplacements Réservés aux infrastructures (numérotés selon le format : I_x).
- les Emplacements Réservés aux prescriptions paysagères (numérotés selon le format : EV_x).

3.5.6 Les dispositions prises pour réduire l'exposition des personnes et des biens aux risques naturels et technologiques

- La bande de recul face aux digues prescrites par le Plan de Prévention des Risques Inondation
- La bande de recul face aux digues prescrites par le Plan de Prévention des Risques Inondation (Levée de la prescription conditionnée à la réalisation des ouvrages de protection contre les crues du Rhône)
- La zone d'isolement lié à une installation à risque
- Le périmètre concerné par les mesures de prévention contre le ruissellement

3.5.7 Les dispositions de la ZAC des Ateliers

- La liaison piétonne à conserver
- La liaison piétonne à créer
- Le secteur à hauteur autorisée
- L'espace public à créer
- L'espace public existant

CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX CONDITIONS GÉNÉRALES D'OCCUPATION ET D'UTILISATIONS DU SOL

Article 1 - Modalités d'application des règles générales des articles du Plan Local d'Urbanisme

1.1 Modalités d'application des règles des articles 1 et 2, relatives aux occupations et utilisations du sol interdites ou soumises à conditions particulières

Les règles des articles 1 et 2 s'appliquent conformément aux articles L.152-1, L.152-4 et L.152-5 du Code de l'Urbanisme, en vigueur au 1^{er} janvier 2016.

1.2 Modalités d'application des règles des articles 4 – Calcul de l'emprise au sol

L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions, exception faite des éléments de modénatures (éléments d'ornement et membres d'une façade) ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, ...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol), piscines hors sol, bassin d'une piscine, ...

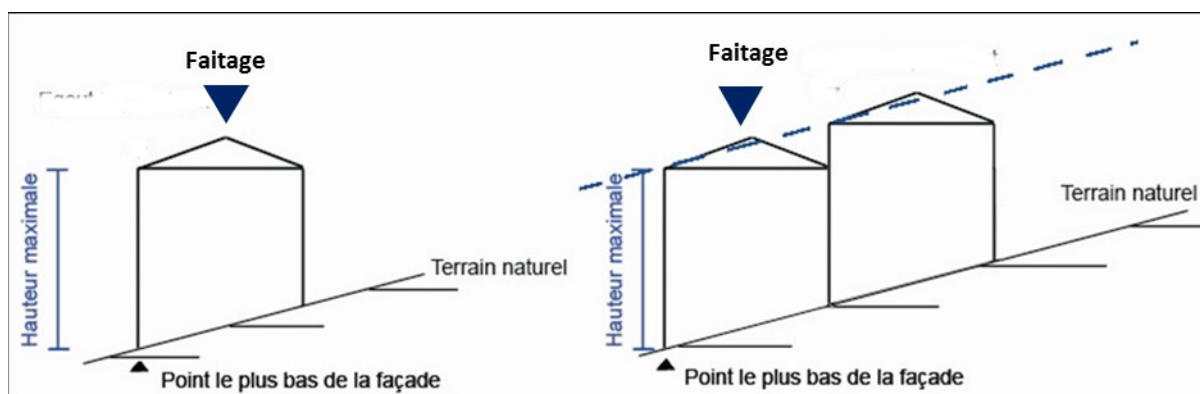
1.3 Modalités d'application des règles des articles 4, relatives à la hauteur maximale des constructions

1.3.1 Modalité de calcul de la hauteur

La hauteur maximale des constructions est mesurée :

- du point le plus bas de chaque façade, établi par rapport au niveau du sol naturel ou au niveau du sol excavé dans le cas de déblais,
- jusqu'au faitage (hors mur pignon) ou l'acrotère dans le cadre d'une toiture-terrasse.

Sur les terrains en pente, la hauteur de chaque façade ne doit pas dépasser un plan parallèle au sol naturel avant travaux, plan situé à une hauteur égale à la hauteur absolue.



Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale :

- les éléments techniques tels que cheminées, locaux d'ascenseur, gaines de ventilation, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques,...) et les rampes d'accès ;
- Les élévations requises pour réaliser les dégagements des circulations verticales (ascenseurs , escaliers) ;
- Les éléments de décors architecturaux et les garde-corps ajourés ;
- Les sous-sols situés intégralement sous le niveau du sol après travaux.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du trottoir, à partir du niveau de la chaussée ou à partir du terrain naturel.

1.3.2 Conditions spécifiques dans le cas de légère pente

Le sol naturel doit être défini par un plan altimétrique rattaché au nivellement général de la France (NGF) fourni par le demandeur de l'autorisation d'urbanisme.

Dans le cas de terrains en pente, la hauteur maximale des excavations ne peut excéder 2 mètres, de façon à éviter les terrassements excessifs.

1.3.3 Application de la règle

Les hauteurs maximales indiquées dans chaque zone s'appliquent aussi bien aux constructions neuves qu'aux extensions ou surélévations de constructions existantes.

La hauteur maximale dans le cas d'une toiture végétalisée peut être majorée de 1 mètre par rapport à la règle édictée dans chacune des zones afin de prendre en compte les impératifs techniques d'isolation et/ou de végétalisation de la toiture.

1.3.4 Majoration de la règle de hauteur pour les constructions situées dans les emprises du Plan de Prévention des Risques Inondations

Une tolérance de dépassement de la hauteur admise dans chaque zone du PLU sera acceptée si elle est nécessaire à la réalisation d'un plancher refuge, ou d'un premier étage hors d'eau, suivant la formule suivante :

$$T = 0,20 \text{ m} + (h_{\text{ligne d'eau}} - h_{\text{sol naturel}})$$

- Si $T < 1$ m, alors la tolérance est nulle
- Si T est comprise entre 1 mètre et 2 mètres, alors la tolérance est d'un mètre

maximum

- Si T est égale ou supérieure à 2 mètres, alors la tolérance est de 2 mètres maximum

1.4 Modalités d'application des règles des articles 4, relative à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les articles 4 concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie publique ou privée ouverte à la circulation publique, ou d'une emprise publique.

Les règles de recul fixées aux articles 4 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture ;
- aux balcons, éléments de décor architecturaux, marquises ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 0,6m le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux ombrières et pergolas ;
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, de fluides et de télé-communications.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 4 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

Conformément à l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes express et des déviations au sens du Code de la voirie routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Conformément au décret n°2009-615 du 3 juin 2009 fixant la liste des routes à grande circulation et du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant son annexe, les voies concernées totalement ou partiellement par cette marge de recul sont les suivantes :

-A54, RN113, RN572 : marge de recul de 100 mètres de part et d'autre de l'axe.

-RD570n, RD17, RD33, RD83, RD453, RD83d, RD24, RD35: marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, le long des voies départementales RD570n, RD37, RD36, RD36b, RD36c, RD35, RD33, RD33b, RD83, RD83b, et RD572n, une marge de recul de 5 mètres à partir de la limite du domaine public de part et d'autre de la voie s'applique pour toute installation ou construction.

Ces interdictions ne s'appliquent pas :

- Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières
- Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières
- Aux bâtiments d'exploitation agricole
- Aux réseaux d'intérêt public.

Elles ne s'appliquent pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Se reporter au document graphique pour la délimitation des emprises de voies concernées.

1.5 Modalités d'application des règles des articles 4, relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et aux implantations sur une même propriété

Les articles 4 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) s'appliquent aux limites du terrain qui ne jouxtent pas une voie publique.

Leurs dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction ;
- aux débords de toiture ;
- aux terrasses ne dépassant pas de plus de 0,6m le sol existant avant travaux ;
- aux clôtures et murs de soutènement ;
- aux ombrières et pergolas
- aux installations techniques nécessaires aux réseaux de distribution d'énergie, de fluides et de télécommunications.

1.6 Modalités d'application des règles des articles 7, relatives aux obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

1.6.1 Dispositions générales

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement mentionnées aux articles 7 des zones U, AU, A et N sont applicables :

- à tout projet de construction selon le ratio mentionné par l'article 7
- à toute modification d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 7

Les obligations en matière de réalisation d'aires de stationnement mentionnées aux articles 7 des zones AU, A et N (exclusion des zones U) sont applicables :

- à tout changement de destination d'une construction existante, pour le surplus de stationnement requis selon le ratio mentionné par l'article 7

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 0,5.

Exemple : Réalisation d'un bâtiment pour lequel il est demandé 1 place de stationnement par 50 m² de surface de plancher :

- a) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 160 m² de surface de plancher : $160/50 = 3,2$. Décimale inférieure à 0,5, il est exigé 3 places de stationnement.*
- b) Création d'un bâtiment à usage d'habitation de 190 m² de surface de plancher : $190/50 = 3,8$. Décimale supérieure à 0,5, il est exigé 4 places de stationnement.*

1.6.2 Conditions de superficie

Stationnement automobile ou motorisé à quatre roues : la superficie minimale de chaque emplacement de stationnement est fixée à 12,5 m² (5m x 2,5m)

Stationnement deux roues et autres modes doux : Une place est équivalente à 1,5m² au minimum (1m x 1,50m).

1.6.3 Conditions d'accès de toutes les aires de stationnement, y compris les aires pour 2 roues

Les aires de stationnement seront créées de telle sorte que chacune d'entre elles soit directement accessibles à partir des voies ou emprises publiques desservant le projet.

1.6.4 Stationnements 2 roues

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Quand le stationnement se situe à proximité ou à l'intérieur de parkings publics, des dispositifs fermés à accès réservé aux propriétaires de cycles devront être réalisés.

Les dispositifs de stationnement des cycles (ouverts ou fermés) doivent permettre l'utilisation de systèmes antivol.

1.6.5 Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

Conformément à l'article L.151-33, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

1.6.6 Promotion du stationnement perméable

Pour le revêtement des aires de stationnement en surface, l'utilisation de matériaux perméables sera privilégiée sauf impossibilité technique.

1.7 Modalités d'application des règles des articles 8, relatives aux conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée et d'accès aux voies ouvertes au public

Les caractéristiques géométriques et mécaniques des accès et voiries doivent être conformes aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur notamment afin de faciliter la circulation et l'approche des personnes à mobilité réduite, des moyens d'urgence et de secours et des véhicules d'intervention des services collectifs.

Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut donc être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic...

1.8 Modalités d'application des règles des articles 9, relatives aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'assainissement et d'électricité.

1.8.1 Dispositions générales

L'ensemble des dessertes par les réseaux doit être conforme aux législations, réglementations et prescriptions en vigueur et doit être adapté à la nature et à l'importance de toute occupation et utilisation du sol.

Lorsque le raccordement aux réseaux publics d'eau potable et/ou d'assainissement est requis, celui-ci peut s'effectuer via un réseau privé entre la construction ou l'installation à raccorder et le réseau public existant.

1.8.2 Dispositions relatives à l'adduction d'eau potable

Les dispositions des articles 9 de chaque règlement de zone relatives à l'eau potable s'appliquent à toutes constructions, occupations ou utilisations du sol, qui requièrent une alimentation en eau.

Peuvent, en conséquence, être dispensés d'une alimentation en eau potable, certains locaux annexes, tels que garages, abris de jardin, bâtiment exclusif de stockage et ce, à condition que le bâtiment principal soit situé à proximité d'une alimentation en eau potable (inférieure à 35 mètres).

Les dispositions des articles 9 de chaque règlement de zone ne s'appliquent pas aux extensions et travaux réalisés sur des constructions existantes, dès lors que ces dernières sont conformes à ces dispositions et à la condition que les extensions et travaux projetés ne génèrent pas de besoin supplémentaire par rapport à l'usage initial.

1.8.3 Dispositions relatives à l'assainissement des eaux usées

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions de l'arrêté NOR ENVE 9650184 A du 6 mai 1996 conçu et entretenu de manière à ne pas présenter de risques de contamination ou de pollution des eaux (ce type d'installation doit en particulier être implanté à une distance minimale de 35 mètres par rapport aux forages d'alimentation en eau potable). Ce dispositif doit être conçu de façon à pouvoir directement être relié au réseau public quand celui-ci est réalisé (obligation de raccordement à la mise en service du réseau public)

L'implantation des dispositifs d'assainissement autonome ne doit pas présenter de risques de contamination des eaux destinées à la consommation humaine.

1.8.4 Dispositions relatives à la défense incendie

Dans le cadre d'une opération d'aménagement ou d'aménagement d'ensemble, en cas d'impossibilité technique de raccordement au réseau, un dispositif ad hoc sera mis en place. Celui-ci devra être adapté au contexte et à la protection nécessaire sous réserve que l'opération se situe en zone agglomérée.

1.8.5 Dispositions relatives au raccordement électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle le requérant, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

1.8.6 Dispositions relatives au raccordement numérique

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

Article 2 - Adaptations des règles générales aux cas particuliers

2.1 Adaptations mineures

Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dans la mesure où l'adaptation est justifiée par l'un des trois motifs susvisés, qu'elle est indispensable pour que le projet puisse être réalisé et que l'écart entre le projet et la règle est de très faible importance, l'autorité administrative doit examiner et instruire la possibilité d'adaptation mineure et motiver expressément sa décision.

2.2 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif - OTNSFP

Ces ouvrages correspondent à des installations de petite taille (transformateurs, chambres Télécom, signalisation routière, sécurité civile...) ou de faible ampleur (pylônes énergétiques...).

Dans les secteurs où les dispositions des titres 2 à 7 du règlement d'urbanisme les autorisent, compte tenu de leur faible ampleur et de leurs spécificités techniques, et de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 9.

Des règles spécifiques s'appliquent toutefois pour l'intégration paysagère des antennes relais de téléphonie mobile.

2.3 Modalités d'application du droit des sols appliquées aux équipements d'intérêt collectif et services publics

Des règles particulières peuvent être applicables pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, intercommunaux, régionaux ou nationaux ;
- les crèches et haltes garderies ;
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire ;
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur ;
- les établissements pénitentiaires ;
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) et cliniques ;
- les établissements d'action sociale ;
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique ;
- les établissements sportifs ;
- les lieux de culte implantés sur une domanialité publique ;
- les parcs d'exposition ;

- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets...);
- les postes de commandement.

Compte tenu de leurs spécificités (concours architecturaux, règlement des Établissements Recevant du Public, sécurisation des lieux...), les dispositions réglementaires particulières des articles 4 à 9 des zones U, AU, A et N ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Des règles spécifiques s'appliquent toutefois pour l'intégration paysagère des antennes relais de téléphonie mobile.

2.4 Reconstructions des bâtiments détruits ou démolis

Les constructions détruites par un sinistre de toute nature peuvent être reconstruites à l'identique, nonobstant toutes dispositions du règlement du P.L.U. applicable à la zone, que si :

- la construction d'origine a été régulièrement édifiée ;
- le permis de construire est déposé par le propriétaire ou ses ayants droits ;
- il est demandé dans les deux ans suivant le sinistre.

Lorsque le sinistre est lié à un phénomène naturel renouvelable, la reconstruction ne peut être autorisée que si elle s'accompagne d'une mise en sécurité.

Dans les secteurs de risque inondation du territoire délimités par le Plan de Prévention des Risques Inondation, la reconstruction après un sinistre lié à un risque naturel autre que l'inondabilité, est autorisée.

2.5 Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un bâtiment existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement au titre, le permis de construire pour le modifier ne peut être accordé que pour des travaux de réhabilitation ou d'extension qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou sont sans objet à leur égard.

Les pourcentages d'emprises au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Article 3 - Règles relatives aux affouillements et exhaussements du sol

Sauf disposition contraire du règlement de la zone, les affouillements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Les exhaussements du sol sont interdits.

Les conditions définies ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux affouillements et exhaussements du sol pour la réalisation d'ouvrages nécessaires à la rétention des eaux pluviales ;
- aux exhaussements liées à des opérations autorisées par le PPRi ou nécessaires à des travaux de réduction de vulnérabilité et à condition qu'ils soient limités à l'emprise des ouvrages, installations et aménagements autorisés et dans le respect des dispositions prévues par le code de l'environnement ;

- aux installations nécessaires aux aménagements portuaires.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux ouvrages hydrauliques

Les dispositions de cet article 4 ne concernent pas les abords du fleuve Rhône.

4.1 En zones agricoles et naturelles

Aucune construction ne peut être implantée à moins de douze (12) mètres de l'axe des ouvrages, ainsi qu'aucune plantation d'arbre de haute tige ne peut être installée à moins de six (6) mètres de tous les cours d'eau non domaniaux et de tous les canaux d'irrigation et d'assainissement.

Pour les constructions, cette distance est portée à vingt (20) mètres de l'axe des ouvrages suivants :

- Le canal de Craponne ;
- Le canal de Rousty ;
- Le canal d'Albaron ;
- Le canal de la Grand Mar.

Pour les constructions, cette distance est portée à cinquante (50) mètres de l'axe des ouvrages suivants :

- Le canal du Vigueirat;

Pour l'entretien des filiales secondaires ou tertiaires, ne nécessitant pas d'intervention d'engins motorisés, on respectera une marge de recul de respectivement au moins deux (2) mètres et un (1) mètre de part et d'autre des bords des ouvrages. Dans les tous les cas, un espace pour le passage des engins doit être maintenu.

4.2 En zones urbaines

Le long de l'ouvrage du Vigueirat est instituée une marge de recul pour les constructions de cinquante mètres de part et d'autre de son axe, cette marge de recul est réduite à 8 mètres de l'axe des ouvrages pour la plantation des arbres de haute tige. Cette disposition ne s'applique pas à l'extension des constructions existantes dont l'altitude du terrain naturel est égale ou supérieur à celle de la digue. Dans les tous les cas, un espace pour le passage des engins doit être maintenu.

Le long des canaux des Arrosants dont le plan est annexé au Plan Local d'Urbanisme, les servitudes d'accès doivent être maintenues libres sur une largeur d'au moins 2 (deux) mètres de part et d'autres des accès.

Article 5 - Règles relatives à la sauvegarde des linéaires de diversité commerciale

En application des dispositions de l'article L 151-16 du Code de l'Urbanisme, en bordure des rues mentionnées sur le document graphique en tant qu'axe commercial à protéger, les dispositions suivantes s'imposent pour les locaux en rez-de-chaussée sur rue sur toute la profondeur du rez-de-chaussée comptée à partir de l'alignement

* la transformation des surfaces de commerce ou d'artisanat en une affectation autre que commerce ou artisanat est interdite

* les locaux créés doivent être destinés au commerce et à l'artisanat

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- aux locaux nécessaires à l'accès et à la desserte de la construction y compris les locaux de stockage des déchets ménagers.

Article 6 - Règles spécifiques aux lotissements

6.1 Application des règles des lotissements

Conformément à l'article L.442-14 du Code de l'Urbanisme, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme nouvelles intervenues dans un délai de cinq ans suivant :

- la date de la non-opposition à cette déclaration, lorsque le lotissement a fait l'objet d'une déclaration préalable ;
- l'achèvement des travaux constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'État, lorsque le lotissement a fait l'objet d'un permis d'aménager.

Conformément à l'article L.442-9 du Code de l'Urbanisme, les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

En application de ces deux articles, entre cinq et dix ans après l'approbation du lotissement, ce sont les règles les plus restrictives entre le règlement du lotissement et le PLU qui s'appliquent.

Il est dérogé aux dispositions de l'article R151-21 du code de l'urbanisme dans les secteurs U et AU à l'exception des secteurs UVa, UMa, UEc UEp, UEpl UEt, UEtV, UP, UZ, 1AUe, 1AUeT, 1AUec, 1AUp, 2AU

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont regardées pour chaque constructions et non sur l'ensemble du projet.

Article 7 - Règles relatives aux entrées de ville

Les règles relatives aux entrées de ville suivent les dispositions des articles L.111-6, L.111-7, L.111-8, L.111-10 du Code de l'Urbanisme relatives à la constructibilité des entrées de ville.

Les axes concernés par les dispositions susvisées sont :

- l'A54, la RN113, la RN568 et la RN572 (marge de recul de 100 m) ;
- la RD570n, la RD17, la RD83, la RD83d, la RD33, la RD453, la RD113a, la RD24 et la RD35 (marge de recul de 75 m).
- la RD570n, la RD37, la RD36b, la RD36c, la RD36d, la RD35, la RD33, la RD83, la RD83b, la RD572n (marge de recul de 5m).

Ces marges de recul figurent aux documents graphiques.

La cartographie des routes classées à grande circulation, d'après le décret du 31 mai 2010, est annexée au présent document.

Les constructions et installations nouvelles sont interdites dans les marges de recul mentionnées.

Cette interdiction ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux bâtiments d'exploitation agricole ;
- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article 8 - Règles relatives aux coupures d'urbanisation

Des espaces naturels et agricoles présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont identifiés dans le plan de zonage.

Dans ces coupures d'urbanisation, l'urbanisation est interdite. Sont donc seules autorisées :

- les extensions limitées de constructions existantes agricoles

-les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif

-les aménagements légers de loisirs et de plein air sous réserve qu'ils ne soient pas en contradiction avec la protection des paysages et la préservation de la biodiversité.

Article 9 - **Règles relatives clôtures**

Suite à la délibération N°2018-0230 prise en conseil municipal du 26 septembre 2018 en vertu des articles L421-12 et R421-4 du code de l'urbanisme, le dépôt d'une demande d'autorisation d'urbanisme sur la commune pour l'édification de clôtures est obligatoire.

CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES DE RISQUES ET DE NUISANCES

Article 1 - **Dispositions relatives aux infrastructures générant des nuisances sonores**

Dans les secteurs concernés par des nuisances sonores, tout projet d'occupation ou d'utilisation du sol, ainsi que toute demande d'autorisation ou de travaux, peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spécifiques, notamment la prise en compte de la nuisance.

1.1 Voies bruyantes

L'arrêté du 19 mai 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres du département des Bouches du Rhône a identifié les voies, hors agglomération, suivantes comme génératrices de nuisances sonores existantes sur la commune:

- LA54 ;
- la RD113 ;
- la RN568 ;
- la RD570 ;
- la RN572 ;
- la RD570 ;
- la RD268 ;
- la RD17 ;
- la RD453 ;
- la RD35 ;
- la RD35A ;
- la RD570n.

Concernant les voies bruyantes recensées en agglomération, des mesures d'isolement acoustique minimum, contre les bruits extérieurs, seront exigées autour de ces voies conformément aux normes fixées par les arrêtés préfectoraux précédemment cités. Les emprises affectées par ces voies bruyantes sont les suivants, mesurés à partir du bord extérieur de la chaussée la plus proche :

- pour les voies classées en catégorie 5 : 10 mètres de profondeur
- pour les voies classées en catégorie 4 : 30 mètres de profondeur ;
- pour les voies classées en catégorie 3 : 100 mètres de profondeur ;
- pour les voies classées en catégorie 2 : 250 mètres de profondeur ;
- pour les voies classées en catégorie 1 : 300 mètres de profondeur.

Cet arrêté préfectoral ainsi que la cartographie des zones de bruit correspondante, sont annexés au présent Plan Local d'Urbanisme.

Le détail des tronçons de voies communales affectés est détaillé dans l'annexe 1 de l'arrêté du 19 mai 2016, en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

Le pétitionnaire devra déclarer respecter ces dispositions.

1.2 Voies ferrées

Concernant les voies ferrées, celle traversant Arles et classée en catégorie 1 est la voie ferrée de Paris à Marseille et impacte de 300 mètres de part et d'autres le tissu environnant. À ce titre, des mesures d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs sont exigées lors de toute demande de permis de construire.

De plus, les constructions autres que celles indispensables au bon fonctionnement du service public ou celles dont l'implantation est commandée par des impératifs techniques de l'exploitation ferroviaire, doivent être édifiées à une distance de l'axe de la voie ferrée la plus proche de la construction égale à :

- Voie ferrée « Paris-Marseille »
 - 15 mètres pour les habitations
 - 5 mètres pour les autres constructions
- Autre voie ferrée : 5 mètres pour toute construction

La cartographie des zones de bruit correspondantes, est annexée au présent Plan Local d'Urbanisme.

Article 2 - Dispositions imposées par le Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles Inondation, lié au débordement du Rhône et à la submersion marine

La commune d'Arles est soumise au risque inondation lié au débordement du Rhône et/ou par la submersion marine

À ce titre, un Plan de Prévention des Risques naturel prévisibles Inondation (PPRi) a été approuvé le 3 février 2015 par M. le Préfet des Bouches-du-Rhône.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones à risques, les dispositions les plus restrictives entre le PLU et le PPRi s'appliquent.

Le zonage du PPR Inondation comprend trois zones distinctes, décrites dans le PPRi annexé au présent PLU.

Le pétitionnaire se doit de consulter le règlement du PPRi concernant la zone qui impacterait totalement ou en partie sa parcelle.

Pour rappel :

- Toute demande d'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol dans le périmètre inondable défini par le PPR devra être accompagnée des éléments d'information permettant d'apprécier la conformité du projet aux règles d'urbanisme instituées par le règlement du PPR.
- Conformément à l'article R.431-9 du Code de l'Urbanisme, « lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les côtes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan ». Dans le cadre du présent PPRi, il s'agit du Nivellement Général de la France (NGF), système altimétrique dans lequel devront être affichées la cote du terrain naturel (TN), la cote de référence et la cote des différents niveaux de planchers bâtis. Ces côtes devront être fournis par le pétitionnaire.
- Le respect des dispositions du PPR relève de l'entière responsabilité des pétitionnaires et des maîtres d'ouvrage.

- Le respect des dispositions du PPRi conditionne la possibilité pour l'assuré de bénéficier de la réparation des dommages matériels directement occasionnés par l'intensité anormale d'un agent naturel lorsque l'état de catastrophe naturelle sera constaté par arrêté interministériel (délai de 5 ans depuis la date d'approbation du PPR).
- Le non-respect des dispositions du PPRi est puni des peines prévues à l'article L.562-5 du Code de l'Environnement.

Article 3 - Dispositions relatives aux risques de ruissellement des eaux pluviales

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

3.1 Dispositions relatives à la maîtrise du ruissellement des eaux pluviales

Dans le secteur de Crau concerné par le Schéma Directeur des Eaux Pluviales :

- Le débit de rejet maximal autorisé en sortie de parcelle est égal au débit généré par la parcelle avant aménagement pour une pluie d'occurrence biennale, sans toutefois dépasser 20l/s/ha de surface drainée vers l'ouvrage de rétention. Pour des raisons de faisabilité technique, le débit de fuite ne pourra être inférieur à 5l/s.
- Le volume utile de rétention sera au minimum égal au volume utile calculé par la méthode des pluies définie dans l'Instruction Technique de 1977, pour un débit de fuite maximal tel que défini précédemment et pour un **degré de protection 20 ans**.

3.2 Risques de stagnation des eaux de ruissellement pluvial

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur de Pont-de-Crau, la première zone d'accumulation (zone 1) est localisée en amont du canal de Craonne en zone 2AU. Sur ce secteur, les premiers planchers devront être rehaussés sur une hauteur de 1m par rapport au terrain naturel.

La seconde zone d'accumulation se situe en amont de la RN113 en zone A (zone 2). Sur ce secteur les premiers planchers devront être rehaussés sur une hauteur de 0.5m par rapport au terrain naturel.

3.3 Couloir d'écoulement des eaux pluviales

Dans les couloirs d'écoulement des eaux pluviales figurant au zonage dans des zones A et UMd-R, sont proscrites le long de ces axes les constructions, occupations et utilisations du sol pouvant faire obstacle aux écoulements hydrauliques.

Article 4 - Dispositions relatives aux risques d'effondrement et de mouvement de terrain

L'inventaire des mouvements de terrain réalisé en 2005 (actualisé en 2013) réalisé par le Bureau de Recherches Géologique et Minières (BRGM) signale l'occurrence de mouvements d'érosion de berges au niveau du Grand et du Petit Rhône (voir carte en annexe).

La structure géologique des sols met en évidence une possible sensibilité de certains secteurs aux mouvements de terrains sans qu'aucun événement majeur ni étude technique détaillée ne l'ait démontré. Des périmètres d'aléa géologique touchant le territoire communal figurent sur une carte intégrée dans le rapport de présentation.

Les secteurs suspectés sont :

- le centre-ville, avec un aléa lié au phénomène karstique du fait de formations géologiques affleurantes constituées essentiellement de terrains de nature calcaire et calcaréo-marneuse (notés n3b sur la carte géologique d'Arles au 1/50 000 éditée par le BRGM) ;
- le nord-est de la commune, où la présence de formations susceptibles d'être affectées par des phénomènes du type effondrement lié à la présence éventuelle de carrières anciennes, ont été signalées par l'étude du BRGM 2007.

Les dispositions constructives et de gestion sont à intégrer, conformément au présent règlement en vigueur, pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions et la carte géologique, issus du Porter à Connaissance de l'État, sont consultables dans le dossier annexe du PLU.

Article 5 - Dispositions relatives au risque retrait-gonflement des sols argileux

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

L'étude du BRGM a permis de définir que la commune d'Arles est située dans une zone faiblement à moyennement exposée à l'aléa.

Des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions et la carte des retraits-gonflements des argiles, issus du Porter à Connaissance de l'État, sont consultables dans le dossier annexe du PLU ainsi que dans le rapport de présentation.

Article 6 - Dispositions relatives au risque sismique

Le territoire couvert par la commune d'Arles est situé dans une zone de sismicité faible, de niveau 2, au titre de la nouvelle classification entrée en vigueur en mai 2011.

Selon le décret du 22 octobre 2010, (N°2010-1254 relatif à la prévention du risque sismique) les bâtiments de la classe dite « à risque normal » (non ICPE par exemple) se répartissent en 4 catégories d'importance :

- La catégorie I : bâtiments dont la défaillance présente un risque minime pour les personnes et l'activité économique ;
- La catégorie II : bâtiments dont la défaillance présente un risque moyen pour les personnes (habitation individuelle, ERP inférieur à 300 personnes, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux (de moins de 300 personnes), parc de stationnement, bâtiments industriels de moins de 300 personnes) ;
- La catégorie III : bâtiments dont la défaillance présente un risque élevé pour la sécurité des personnes et en raison de leur importance socio-économique (établissements scolaires, collectifs à usage d'habitation, commercial ou de bureaux et bâtiments industriels de plus de 300 personnes, établissement sanitaires et sociaux, centre de production d'énergie) ;
- La catégorie IV : Bâtiment dont la performance est primordiale pour la sécurité civile, la défense et le maintien de l'ordre public (centre de secours, bâtiment de la défense, aéroports, aérodrome civil, bâtiment de production et de stockage de l'eau potable...).

Les bâtiments situés en zone de sismicité 2 doivent répondre à de nouvelles normes :

Catégorie Bâtiments	I	II	III	IV
Règles en Zone 2	Aucune exigence	Eurocode 8	Eurocode 8	

La conception des structures selon l'Eurocode 8 correspond aux règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne. Les objectifs du dimensionnement parasismique sont la sécurité des personnes ainsi que la limitation des dommages causés par un séisme.

Article 7 - Dispositions relatives aux risques d'incendies de forêt

D'après l'arrêté préfectoral n°2013343-0007, du 9 décembre 2013, la commune d'Arles a été déterminée comme exposée aux risques d'incendies de forêt. Ces risques concernent notamment le nord du plateau de Crau et le secteur de la réserve naturelle des Coussouls de Crau.

L'arrêté préfectoral ainsi que la carte des aléas induits et subis sont présentés en annexe du présent dossier. Les cartes d'aléas donnent une indication du niveau d'exposition d'un secteur communal au phénomène feux de forêt et ne doivent pas être interprétées à la parcelle.

Ces espaces exposés au risque correspondent aussi à la zone d'application des obligations légales de débroussaillage (O.L.D.) prévues notamment à l'article L134-6 du Code Forestier. Les obligations de débroussaillage sont précisées en annexe au présent PLU.

Dans les zones concernées par l'aléa feux de forêt, tel que repéré dans la carte annexée au PLU, s'appliquent l'ensemble des recommandations citées dans le Porter à Connaissance de l'État pour la construction. Y sont seules admises les occupations et utilisations du sol liées à la mise en sécurité (inondations, incendies....) et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Article 8 - Dispositions relatives aux risques technologiques

8.1 - Risque présenté par les canalisations de transport de matières dangereuses

Le territoire de la commune est traversé par quinze canalisations de transport de matières dangereuses (gaz, saumure, produits chimiques liquides divers et produits pétroliers).

La cartographie du tracé de ces canalisations, le risque qu'elles présentent ainsi que les recommandations émises par la Préfecture sont annexés au PLU.

Les établissements recevant du public de plus de 100 personnes, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base ne peuvent être autorisés dans la zone de dangers graves pour la vie humaine (distance PEL), sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel.

Dans la zone de dangers significatifs, c'est-à-dire à moins de « distance IRE » des ouvrages, GRTgaz – Pôle Exploitation Rhône Méditerranée – Equipe régionale Travaux Tiers Evolution des Territoires- 33 rue Pétrequin – BP 6407 – 69413 LYON Cedex 06 doit être consulté pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Le maître d'ouvrage du projet doit tenir compte, dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces derniers.

Le Code de l'environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées de consulter le « Guichet Unique des réseaux » (téléservice www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr) ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT).

-aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers) de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

8.2 - Risque présenté par des entreprises

La commune d'Arles est soumise aux risques technologiques issus d'entreprise présentes sur le territoire communal où à proximité. À ce titre deux Plans de Prévention des Risques technologiques (PPRT) ont été approuvés :

- le 26 mai 2014 par M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, PPRT de la société DAHER INTERNATIONAL, située sur la commune d'Arles comprenant :
 - une zone d'interdiction stricte (G) correspondant à l'emprise foncière de l'établissement à l'origine du risque ;
 - une zone d'interdiction stricte (R) ;
 - une zone d'autorisation limitée (B) divisée en deux sous-zones, B1 (aléa moyen plus pour les effets thermiques et toxiques) et B2 (aléa moyen plus pour des effets toxiques irréversibles).

- le 16 avril 2014 par M. le Préfet des Bouches-du-Rhône, PPRT de la société EPC France, située sur la commune de Saint-Martin-de-Crau :
 - une zone d'interdiction stricte (G) correspondant à l'emprise foncière de l'établissement à l'origine du risque ;
 - une zone d'interdiction stricte (R), divisée en deux sous-zones R1 (aléa très fort à très fort « plus » pour les effets de surpression supérieurs ou égaux à 200 mbar) – R2 (aléa fort à fort « plus » pour les effets de surpression de 140 à 200 mbar) ;
 - une zone d'autorisation limitée (B), divisé en deux sous-zones B1 (aléa moyen à moyen « plus » pour un effet de surpression de type onde de choc) – B2 (aléa faible pour un effet de surpression de type onde de choc) ;
 - une zone d'autorisation sous condition (b).

- Périmètre d'inconstructibilité autour des silos de la Société coopérative agricole ARTER-RIS, soumis au régime des ICPE, route départementale 570.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones risques, les dispositions qui s'appliquent sont celles les plus restrictives (règles du présent Plan Local d'Urbanisme augmentées des prescriptions du PPRT).

Le document graphique du présent PLU délimite les secteurs concernés. Le pétitionnaire se doit de consulter la totalité du dossier de PPRT approuvé concernant la zone qui impacterait totalement ou en partie sa parcelle.

CHAPITRE 4 | DISPOSITIONS RELATIVES À LA PROTECTION DU PATRIMOINE URBAIN, ARCHITECTURAL, PAYSAGER ET NATUREL

Article 1 - **Patrimoine archéologique**

L'extrait ci-après de la carte archéologique reflète l'état de la connaissance au 13 février 2015. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et en aucun cas elle ne peut être considérée comme exhaustive.

Sur la commune d'Arles a été définie une zone de prescription archéologique, par arrêté préfectoral n°13004-2003 du 31 juillet 2003.

À l'intérieur de cette zone, tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir, ainsi que tous les dossiers d'autorisation, d'installation ou de travaux divers devront être transmis aux services de la Préfecture de région (Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte d'Azur, Service régional de l'archéologie, 21-23, boulevard du Roi René, 13617 Aix-en-Provence Cedex) afin que puissent être prescrites des mesures d'archéologie préventive dans les conditions définies par le Code du Patrimoine.

Hors de ces zones de présomption archéologiques, 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. L.522-4).

Hors de cette zone, 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 dont elles ont connaissance (Code du patrimoine, livre V, art R523-8).

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestiges archéologiques 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).

En outre, conformément à l'article R.110-4 du Code de l'Urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques. »

Les extraits de la Carte archéologique nationale, ainsi que la liste des entités archéologiques recensées sur la commune, sont annexés au présent PLU.

Article 2 - **Cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères, énergétiques et environnementales**

Ce document figure dans les pièces principales du PLU. Il s'agit d'un document de recommandations incitatives, visant à guider les constructeurs et maîtres d'ouvrage dans la définition architecturale, urbaines, paysagères, énergétiques et environnementales de leur projet. Ce document n'a pas de valeur réglementaire et n'est pas opposable aux autorisations d'occupation et d'utilisation des sols.

Article 3 - **Sites classés**

Les sites classés sont des espaces ou bien des formations naturelles remarquables présentant un intérêt général du point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque.

Dans un site classé, seuls peuvent être autorisés les travaux compatibles avec le site (entretien, restauration, mise en valeur).

Tous les travaux susceptibles de modifier l'aspect ou l'état d'un site classé sont soumis à autorisation spéciale (article L.341-10 du Code de l'Environnement), à l'exception des travaux d'entretien normal des constructions et d'exploitation courante des fonds ruraux.

Selon la nature et l'ampleur des travaux, l'autorisation spéciale est délivrée soit par le Ministre chargé des sites, soit par le Préfet du département.

Article 4 - Sites inscrits

L'inscription concerne des sites méritant d'être protégés mais ne présentant pas un intérêt suffisant pour justifier leur classement, ou constitue une mesure conservatoire avant un classement.

L'inscription entraîne l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'entretien normal sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention (article L.341-1 du Code de l'Environnement).

Cette déclaration préalable est adressée au Préfet de département, qui recueille l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Article 5 - Le Règlement Local de Publicité

Le Règlement Local de Publicité est un document opposable de planification de l'affichage publicitaire sur le territoire communal. Un RLP permet d'adapter la réglementation nationale aux spécificités locales. Il indique des préconisations et des prescriptions. Le document est annexé au présent PLU.

Article 6 - Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial, identifiée au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme

Doivent être précédés d'un permis de démolir, les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire, les travaux exécutés sur des constructions existantes (à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes) identifiée ou située dans un périmètre de trame urbaine protégée, les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément identifié.

Les travaux, installations et aménagements devront respecter les dispositions spécifiques définies ci-après.

En cas de contradiction, les prescriptions définies ci-après priment sur celles applicables dans les zones du PLU.

6.1 - Règles relatives au Patrimoine bâti à préserver

Les interventions sur les éléments patrimoniaux dans l'annexe 1 du présent règlement devront être conçues dans le sens de la conservation ou de la restitution des caractéristiques qui justifient leur identification.

Certains bâtiments protégés ont été repérés sur le plan de zonage comme pouvant changer de destination.

6.2 - Règles relatives aux Trames urbaines, soumises à prescriptions annexées au PLU

Le pétitionnaire devra se conformer aux prescriptions concernant la forme urbaine déployée, les aspects extérieurs, la densité végétale indiquées dans les fiches annexées au présent PLU si son projet se situe dans un secteur de trame urbaine patrimoniale identifiée au document graphique.

6.3 - Règles relatives aux Implantations imposées

Les bâtiments à édifier doivent être implantés à la limite des alignements imposés indiqués sur les documents graphiques.

6.4 - Règles relatives aux Reculs minimaux imposés

Les bâtiments à édifier doivent respecter le recul minimal indiqué sur les documents graphiques.

6.5 - Règles relatives aux Emprises constructibles maximales

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire dans les limites de l'emprise définie sur le document graphique.

6.6 - Règles relatives aux Secteurs de constructibilité limitée

Toutes les occupations et utilisations du sol autorisées par les articles 1 et 2 de la zone doivent être réalisées dans le volume des constructions existantes, ou, en cas de reconstruction, dans le gabarit identique des constructions démolies lorsqu'elle a été identifiée comme construction d'intérêt patrimonial sur les documents graphiques.

La reconstruction des constructions non identifiées comme construction d'intérêt patrimonial sur les documents est interdite.

6.7 - Règles relatives aux Enveloppes volumétriques contraintes

Le volume des bâtiments existants doit être conservé.

Des extensions sont possibles en rez-de-chaussée.

Les surélévations sont interdites.

6.8 - Règles relatives aux Prescriptions de hauteur maximale

Les constructions ne pourront excéder 8 mètres au faîtage ou à l'acrotère.

6.9 - Règles relatives aux Secteurs de démolition préalable à permis de construire

La délivrance du permis de construire est subordonnée à la démolition de tous les bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée, notamment la rue des écoles à Salin de Giraud.

6.10 - Règles relatives aux Frontages à conserver

Les espaces paysagers identifiés à l'avant des constructions doivent être conservés. L'extension de bâtiment existant et l'édification de nouvelles constructions, à l'exception des clôtures, sont interdites.

Article 7 - Règles relatives aux Servitudes de vue

Les servitudes de vues identifient sous forme de cônes, faisceaux ou secteur de vues, les vues d'intérêt patrimonial et paysager remarquables sur la commune. Les alinéas suivants précisent les règles applicables dans ces servitudes.

7.1 - Règle générale

Pour les cônes et faisceaux de vue, les dispositions s'appliquent à partir du ou des points de départ figuré(s) sur les documents graphiques.

7.2 - Servitude de vue Sv-1 : Cône de vue Rue André Benoît(Trinquetaille)

La perspective de la rue doit être mise en valeur (maintien des alignements, en cas de plantation : équilibre des proportions hauteur du bâti/hauteur de la végétation...)

7.3 - Servitude de vue SV-2 : Cône de vue glissant sur la plaine de Montmajour

Les constructions et extensions éventuellement autorisées devront veiller à maintenir les perspectives sur les différents plans visuels, à s'intégrer dans le paysage de manière harmonieuse en maintenant les alignements végétaux et en cas de plantations nouvelles en respectant les équilibres des proportions entre hauteur des bâtis/hauteur de la végétation.

7.4 - Servitude de vue Sv-3 : Faisceau de vue sur l'église St Honorat des Alyscamps

Les nouvelles constructions et extensions des constructions existantes ne doivent pas entraver les vues sur l'église.

7.5 - Servitude de vue Sv-4 : Cône de vue sur l'ancien moulin à tabac

Les travaux et aménagements devront être conçus de façon à retrouver les vues sur le moulin et le bâti XII à XIXe associé. Les murs de clôtures devront permettre une transparence visuelle.

7.6 - Servitude de vue Sv-5 : Sur future esplanade Quai de Kalymnos

L'aménagement de l'esplanade libre de toutes constructions devra préserver un déboucher visuel sur le Rhône ainsi qu'en arrière plan sur le centre ancien de la ville.

7.7 - Servitude de vue Sv-6 : Cône de vue de Barbegal

La perspective de vue doit permettre la mise en valeur du cheminement vers l'entrée principale du Château de Barbegal ainsi que la mise en valeur de la plaine en direction des Alpilles. Elle doit permettre de respecter la perspective ainsi que les alignements végétaux le long de la route menant vers l'entrée du Domaine de Barbegal.

Cette servitude doit également permettre la préservation de la qualité paysagère du point de vue, également identifié dans la directive paysagère Alpilles.

Les construction et extensions autorisées devront sauf impossibilités techniques ou contrevenant à la démarche de protection paysagère, être le plus possible regroupées ou rapprochées des constructions existantes. Elles ne devront pas occulter toute ou partie de la perspective donnant sur la plaine mais s'intégrer pleinement à celle-ci.

Dans le cas où des plantations devraient être réalisées dans les espaces autorisés les perspectives paysagères devront être maintenues en respectant les équilibres des proportions entre hauteur des bâtis/hauteur de la végétation.

Article 8 - Règles relatives à la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue (TVB)

8.1 - Alignements d'arbres (EV1)

Les Alignements d'arbres à conserver (EV1A) ou à créer (EV1B), définis au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- *Alignements d'arbres à conserver (EV1A)*

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaires et de sécurité : maladie, risque de chute ou obstacle visuel pour la circulation publique aux abords des carrefours et intersections (piétonne et motorisée).

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, dans le respect du principe d'alignement planté. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

- *Alignements d'arbres à créer (EV1B)*

Les linéaires identifiés doivent être plantés d'arbres de haute tige, choisis en cohérence avec des alignements d'arbres existants à proximité.

8.2 - Continuités végétales (EV2)

Les Continuités végétales à conserver (EV2A) ou à créer (EV2B) ainsi que les Grande continuités d'espaces ouverts à conserver (EV2C) au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, suivent les prescriptions suivantes :

- *Continuités végétales à conserver (EV2A)*

Les continuités arborées et arbustives recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur linéaire actuel.

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

- l'entretien et la gestion de la végétation ;
- la gestion des risques sanitaires et de sécurité ;
- la création d'accès nécessaire au fonctionnement de la zone urbaine.

Le maintien de ces continuités végétales peut être accompagné par l'aménagement des cheminements doux aux abords.

- *Continuités végétales à créer (EV2B)*

Lors de tout projet ou aménagement sur une parcelle concernée par une telle inscription, une continuité végétale de pleine terre doit être conçue selon le principe défini au plan de zonage, sur une emprise de 2 mètres.

En bord de canal, tout aménagement autre qu'accès au canal est proscrit. Toute plantation à moins de deux mètres du pied de digue est prohibée

Des continuités arbustives et/ou arborées sont à privilégier. L'aménagement de ces espaces peut se faire en accompagnement de cheminements doux.

- *Grandes continuités d'espaces ouverts à conserver (EV2C)*

Tout aménagement autre que voie piétonne ou cyclable est proscrit.

Tout aménagement doit assurer le maintien d'au moins 80 % de la largeur en espaces enherbés.

8.3 - Espaces naturels et Espaces verts, définis au titre de l'article L.151-23

Tout abattage d'arbres de haute tige est proscrit, hormis pour des raisons sanitaire et de sécurité : maladie, risque de chute, obstacle visuel à la sécurité routière.

Dans ce cas, tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement.

- *Espaces verts à conserver (EV3A)*
Ces espaces paysagers non bâtis doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Au moins 80 % de ces espaces doivent être maintenus non imperméabilisés.
- *Espaces verts à créer (EV3B)*
Dans le cas d'une requalification des espaces concernés, au moins 70 % de ces espaces doivent être végétalisés en pleine terre.

8.4 - Ripisylves à conserver et renforcer (EV4)

Les ripisylves recensées au plan de zonage sont à conserver dans leur épaisseur et linéaire actuel. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et à la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau ou canaux ;
- à la création d'accès au cours d'eau ou canaux.

8.5 - Zones humides à conserver (ZH)

Ces zones humides concernent les étangs, mares et bassins d'eau identifiés dans le PLU et situés au sein de l'enveloppe urbaine.

La conservation des zones humides identifiées doit être recherchée.

Toute construction est interdite dans un rayon de 10 mètres autour de l'entité à partir du haut de la berge. La végétation qui est présente au niveau des berges doit également être conservée et développée.

Tout aménagement nécessitant la suppression d'une zone humide doit faire l'objet de mesures de compensation, conformément au Plan National des Zones Humides et au SDAGE, dans les proportions imposées.

8.6 - Haies et continuités rurales à conserver (H)

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

Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.

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

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

S'il est explicitement démontré, au travers d'une déclaration préalable, qu'il n'existe pas d'autre solution que l'arrachage de haies, deux types de compensations sont créés :

-H1 : En cas d'arrachage de haies, en tant que mesure compensatoire, les nouvelles haies devront couvrir 120% de la surface couverte par les haies initiales, garantissant leur rôle dans la trame verte.

-H2 : En cas d'arrachage de haies structurantes à forte valeur écologique repérée par le PNRG, en tant que mesure compensatoire, les nouvelles haies devront couvrir 200% de la surface couverte par les haies initiales, garantissant leur rôle structurant dans la trame verte.

CHAPITRE 5 | DISPOSITIONS RELATIVES À LA PERFORMANCE SOCIALE, ENVIRONNEMENTALE ET ÉNERGÉTIQUE

Article 1 - Dispositions relatives à la mixité sociale

Règles relatives aux Périmètres de Mixité Sociale (PMS), au titre de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme

Nota : L'imposition de réalisation de logements sociaux ne s'applique pas aux reconstructions à l'identique après sinistre, sauf si du logement social était préexistant au sinistre.

1.1 - Périmètres de Mixité Sociale (PMS)

Le règlement délimite dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Explication du dispositif

Dans les Périmètres de Mixité Sociale reportés aux documents graphiques, le PLU impose une réalisation de logement locatif social dans les conditions fixées par la nomenclature suivante :

Désignation du Périmètre de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale	Pourcentage minimum de logement sociaux à atteindre	% <u>minimum</u> à réaliser en conventionnement PLAI	% <u>minimum</u> à réaliser en conventionnement PLUS	% à réaliser en conventionnement PLS	% à réaliser en conventionnement Accession Sociale à la Propriété
Agglomération centre d'Arles						
PMS 1 - Trinquetaille Rive droite	25 logements ou 1 500 m ² de Surface de Plancher Habitat	30% de la Superficie de Plancher Habitat	30%	60%	10%	20% de la superficie de la Surface de Plancher Habitat - cette prescription s'ajoute à celle du taux de de 30% de logements sociaux (30+20)
PMS 2 - Trinquetaille - le Vitier						
PMS 3 - Trebon Arles Nord						
PMS 4 - les Minimes et abords						

Désignation du Périmètre de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale	Pourcentage minimum de logement sociaux à atteindre	% à réaliser en conventionnement PLAI	% à réaliser en conventionnement PLUS	% à réaliser en conventionnement PLS	% à réaliser en conventionnement Accession Sociale à la propriété
Quartier de Pont de Crau						
PMS 5 - Centre bourg	25 logements ou 1 500 m ² de Surface de Plancher Habitat	25 % de la Superficie de Plancher Habitat	15%	60%	25%	20% de la superficie de la Surface de Plancher Habitat - cette prescription s'ajoute à celle du taux de de 25% de logements sociaux (25+20)
PMS 6 - Champ de Tir						
PMS 7 - zone 1AU Chemin de Fallet						

Désignation du Périmètre de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale	Pourcentage minimum de logement sociaux à atteindre	% à réaliser en conventionnement PLAI	% à réaliser en conventionnement PLUS	% à réaliser en conventionnement PLS	% à réaliser en conventionnement Accession Sociale à la propriété
Villages de Raphèle et Moulès						
PMS 8 - Raphèle	25 logements ou 1500 m ² de Surface de Plancher Habitat	25% de la Superficie de Plancher Habitat	15%	60%	25%	20% de la superficie de la Surface de Plancher Habitat - cette prescription s'ajoute à celle du taux de de 25% de logements sociaux (25+20)
PMS 9 - Raphèle						
PMS 10 - Raphèle						
PMS 11 - Moulès						

Désignation du Périmètre de Mixité Sociale	Seuil de déclenchement de la prescription de mixité sociale	Pourcentage minimum de logement sociaux à atteindre	% à réaliser en conventionnement PLAI	% à réaliser en conventionnement PLUS	% à réaliser en conventionnement PLS	% à réaliser en conventionnement Accession Sociale à la propriété
PMS 12 - Site Alyscamps	25 logements ou 1500 m ² de Surface de	25% de la Superficie de Plancher	15%	60%	25%	20% de la superficie de la Surface de Plancher

	Plancher Habitat	Habitat				Habitat - cette prescription s'ajoute à celle du taux de de 25% de logements sociaux (25+20)
PMS 13 – Site Mouleyres	25 logements ou 1 500 m ² de Surface de Plancher Habitat	30%de la Superficie de Plancher Habitat	30%	60%	10%	20% de la superficie de la Surface de Plancher Habitat - cette prescription s'ajoute à celle du taux de de 30% de logements sociaux (30+20)

Si des contraintes économiques et/ou techniques (charge foncière, taille du programme de logements insuffisante pour satisfaire la répartition, surcoûts liés à des prescriptions d'un Plan de Prévention des Risques Naturels, etc...), des modulations de ces objectifs de mixité sociale peuvent être admis.

Article 2 - Dispositions relatives à la mobilité durable

2.1 - Facilitation de l'usage des véhicules motorisés à zéro émission carbone

Les places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisés créées seront dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaires à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

Les parcs de stationnement devront être alimentés en électricité pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables dans les cas suivants :

- lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnements clos et d'accès réservé aux seuls occupants
- lorsque les bâtiments neufs à usage principal tertiaire sont équipés d'un parc de stationnement clos d'accès réservé aux salariés ;
- pour le stationnement aérien sur voirie et ouvert au public, a minima, une place équipée pour 3 places de stationnement créée doit être installée.

2.2 - Prise en considération de l'usage des cycles dans les projets d'aménagement et programmes immobiliers

Le stationnement des cycles doit être assuré en dehors des voies publiques et privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Quand le stationnement se situe à proximité ou à l'intérieur de parkings publics, des dispositifs fermés à accès réservé aux propriétaires de cycles devront être réalisés.

Les dispositifs de stationnement des cycles (ouverts ou fermés) doivent permettre l'utilisation de systèmes de recharge pour les appareils concernés, à raison de 1 place équipée pour 3 places réalisées.

Article 3 - **Dispositions relatives aux économies d'énergies**

3.1 - **Utilisation de matériaux et énergies renouvelables**

Conformément aux articles L.111-16, L.111-17 et L.111-18 du Code de l'Urbanisme, les matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable, correspondant aux besoins de la consommation domestique, sont autorisés dans le PLU.

Dans l'ensemble des zones urbanisées, le Plan Local de l'Urbanisme soutient et incite le développement des installations photovoltaïques sous toutes ses formes et aspects architecturaux.

Là où ils sont autorisés dans les zones U, AU, A et N :

- les équipements liés aux énergies renouvelables (capteurs solaires, photovoltaïques, vérandas, serres et autres éléments d'architecture bioclimatique) doivent être intégrés et adaptés à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial et paysager. Ils doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures surajoutées et de mitage.
- pour les constructions contemporaines, ces équipements feront partie du projet architectural global du bâtiment qui sera apprécié en tant que tel.
- il sera recherché une implantation non perceptible depuis l'espace public (par exemple toiture dormant sur cour, masqué par le bâti ou des masses végétales proches, etc.).

3.2 - **Dispositions relatives à toute opération d'aménagement d'ensemble**

Les opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5000 m² de Surface de Plancher doivent respecter les dispositions suivantes :

- la consommation énergétique des nouveaux bâtiments ne doit pas dépasser le C_{ep,max} (Consommation énergétique primaire maximale) défini dans la réglementation thermique 2012 minoré de 10 % ;
- prendre en considération les éléments suivants : droit au soleil, ventilation naturelle, chauffage et rafraîchissement par des dispositifs non consommateurs d'énergie fossile ;
- justifier la prise en compte de l'accès optimisé des bâtiments au soleil et la facilitation des solutions énergétiques collectives (réseaux de chaleur, récupération de chaleur, production solaire, etc.).

3.3 - **Dispositions supplémentaires pour les équipements commerciaux, industriels et d'activités neufs**

Ils doivent assurer une partie de la couverture de leur consommation réglementaire par une production énergétique renouvelable, sauf impossibilité technique démontrée ou imposée. Dans l'éventualité de contraintes imposées par le Service Départemental d'Incendies et de Secours qui réduiraient la taille des installations de production d'énergies renouvelables, l'objectif serait réputé atteint.

3.4 - **Dispositions supplémentaires applicables à toute opération d'aménagement d'ensemble ou construction de plus de 5 000 m² de Surface de Plancher**

Elle doit chercher à se doter d'un réseau de chaleur / réseau de froid sauf impossibilité technique démontrée ou imposée.

Article 4 - **Dispositions relatives à la préservation et la gestion de la ressource en eau**

4.1 - Dispositifs de valorisation des eaux pluviales

En application des articles L.111-16 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'urbanisme impose, sauf raisons techniques explicitement démontrées, la réalisation d'un dispositif de récupération et de valorisation des eaux pluviales précipitées pour les nouveaux bâtiments, qu'il soit pour un usage interne (à condition de mettre en place un réseau secondaire, séparé en tout point du réseau primaire d'adduction d'eau potable) ou externe au réseau d'eau domestique des constructions (jardins, irrigation, réseau secondaire d'eau pour toilettes et lave-linge...).

Des dispositions doivent être prises pour prévenir la prolifération des nuisibles, et notamment la reproduction des moustiques.

4.2 - Dispositions spécifiques relatives aux périmètres de protection des captages

À l'intérieur des périmètres de protection des captages, identifiés par les Servitudes d'Utilité Publique du PLU, sont interdits les activités, installations et dépôts susceptibles d'entraîner une pollution de nature à rendre l'eau impropre à la consommation humaine. Les autres activités, installations et dépôts peuvent faire l'objet de prescriptions et sont soumis à une surveillance particulière, prévue dans l'acte déclaratif d'utilité publique.

4.3 - Gestion des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des espaces imperméabilisés seront conduites dans les caniveaux ou fossés d'évacuation prévus à cet effet ou traités sur le terrain (bassins de rétentions, noues, tranchées drainantes...). En aucun cas, elles ne doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées ou sur les voies publiques.

En l'absence ou en cas d'insuffisance du réseau collecteur, les aménagements nécessaires au captage, à la rétention temporisée et au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à ses riverains et comprendre les dispositifs de sécurité et sanitaires adéquats lorsque l'eau est stockée en surface. Ces dispositifs seront dimensionnés selon la

formule suivante à défaut d'études spécifiques : $Volume V = 100 L \times nombre\ de\ m^2$

imperméabilisés.

Tous les nouveaux secteurs ouverts à l'urbanisation doivent comprendre des bassins de rétention ou autres dispositifs adaptés permettant de traiter les eaux pluviales dans leur emprise. Ces dispositifs doivent être traités de manière à éviter l'installation et la prolifération de moustiques.

Titre 2

**DISPOSITIONS GÉNÉRALES
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES ET À URBANISER**

Article 1 - DG.U/AU : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones U et AU :

- 1- Les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la destination, la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier.
- 2- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- 3- A l'exception des secteurs UEt et 1AUe, les terrains de camping et de caravanning et les Parcs Résidentiels de Loisirs ou d'Habitations Légères de Loisirs.
- 4- Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs pour de l'habitat permanent.
- 5- Les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 6- L'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol, sauf pour la zone UZ.

Article 2 -DG.U/AU : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologique ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances (chapitre 3 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme)

Les nouvelles occupations et utilisations du sol sont soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte de la constructibilité existante

Les bâtiments existants qui ne répondent pas aux caractéristiques de la zone (en termes de vocation de la zone) pourront néanmoins faire l'objet d'aménagements, de transformation et d'extension mesurée pour les constructions existantes, sous réserve de ne pas excéder 30 % de la surface de plancher existante, sans toutefois dépasser une surface de plancher totale y compris l'existant de 250 m², avec une emprise au sol totale y compris l'existant limitée à 200 m².

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées dans le chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Article 3 - DG.U/AU : Mixité fonctionnelle et sociale

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont réglementés par les dispositions du chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme. Ils sont autorisés dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif sont réglementées par les dispositions du chapitre 2 du titre 1

du présent Règlement d'Urbanisme. Ils sont autorisés, sauf dispositions contraire des articles 1, dans toutes les zones urbaines et à urbaniser.

Article 4 - DG.U/AU : Volumétrie et implantation des constructions

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions est définie au lexique du présent Règlement d'Urbanisme. Son application est précisée à l'article 4 de chaque zone U et AU.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est définie au titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme. Son application est précisée à l'article 4 de chaque zone U et AU.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

La condition d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques est définie au titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme. Son application est précisée à l'article 4 de chaque zone U et AU.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement du bâti existant sauf indications contraires (servitude, élargissement...).

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété

La condition d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de propriété est définie au titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme. Son application est précisée à l'article 4 de chaque zone U et AU.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

4.5 Implantation des constructions sur une même propriété

La condition d'implantation des constructions sur une même propriété est définie au titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme. Son application est précisée à l'article 4 de chaque zone U et AU.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Article 5 - DG.U/AU : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

5.1 Dispositions générales

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

5.1.1 *Éléments en façades et saillies*

Afin de limiter leur impact visuel :

- **Les climatiseurs** doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- **Le caisson des mécanismes de fermeture des baies** (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- **Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- **Les paraboles** doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.1.2 *Aspects généraux des constructions*

- **Le volume :** la pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments voisins.
- **Les matériaux :** sauf pour la réhabilitation de toitures constituées en tuiles plates à leur origine, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles, dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation. Sont également autorisées les toitures végétalisées ou couvertes de panneaux photovoltaïques.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi, par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

- **Les façades :** leur couleur sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les éléments et accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfait insertion avec le site. Dans toute la mesure du possible, l'ordonnancement et l'aspect des façades anciennes seront rétablis. Toute canalisation ou gaine de transport devront s'intégrer à l'architecture des façades.
- **Les façades commerciales,** devantures et vitrines seront réalisées en tenant compte de l'architecture de l'ensemble de la construction et des dispositions anciennes, visibles ou cachées. Toute transformation devra respecter les caractéristiques principales de l'architecture ancienne. Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des constructions, même lorsqu'il s'agit d'une même activité ou d'une même unité foncière.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.

- **Éléments de décor :** aucune sculpture ou ornementation ancienne d'intérêt patrimonial de la façade ne doit être détruite ou recouverte.

5.2 Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisées (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres au total.

Article 6 - DG.U/AU : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les antennes relais respectent l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par un choix de structure, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement.

La construction de nouveaux pylônes n'est autorisée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les options pour l'utilisation de supports existants.

Les extensions de réseaux secs seront réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les réseaux doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera à conforter l'ambiance naturelle prédominante sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux sur la durée.

6.2 Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée autour des arbres de haute tige.

La distance autour de ces arbres de haute tige sera adaptée au type de plantation.

Dans ces espaces de protection, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 mètre mesurée à 1 mètre du sol).

6.3 Mettre en œuvre le verdissement d'Arles

Pour mettre en œuvre le verdissement, les espaces libres doivent comporter au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen, par tranche de 100 m² du terrain d'assiette du projet.

Le verdissement des aires de stationnement à l'air libre est imposé à raison d'au moins un arbre de haute tige, ou 2 arbres jet moyen, (voir lexique) pour 4 places de stationnement en respectant l'ensemble des mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité....).

La plantation d'un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen (voir lexique) peut également s'établir par la plantation de buissons et/ou la réalisation d'un carré potager, d'une superficie minimale de 50 m². Ce remplacement peut se réaliser à concurrence de 50% du nombre de plantations requises. Les clôtures plantées d'arbustes et de buisson d'une largeur de 2 mètres peuvent également être comptabilisées pour un arbre de haute tige, ou 2 arbres de jet moyen, par tranche de surface de 50 m² du terrain d'assiette du projet.

Dans les zones UE strictes et UEp, ces plantations (dans leur nombre et qualité) pourront être réalisées en dehors de l'assiette foncière de projet, à condition de présenter un projet paysager pour le traitement des espaces laissés libres prescrits par le règlement et de réaliser un projet de boisement contribuant à l'amélioration paysagère du cadre de vie dans la zone concernée

Article 7 - DG.U/AU : Stationnement

Des dispositions sont fixées pour l'ensemble des zones U et AU à l'exception de la zone UZ correspondant à la ZAC des Ateliers.

7.1 Dispositions générales pour la réalisation des aires de stationnement

La mise en œuvre du stationnement automobile et deux roues doit respecter les dispositions générales énoncées au Chapitre 2 et 5 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

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

Les accès et les aires de manœuvre doivent être faciles et sécurisées et permettre l'accès et les manœuvres aux véhicules de secours et d'intervention ainsi que le cas échéant aux véhicules chargés de la collecte des ordures ménagères.

Le PLU comporte des mesures pour la promotion du stationnement automobile et deux roues motorisées ou en éco-mobilité mentionnées dans le chapitre 5 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme.

7.2 Normes de stationnement des véhicules automobiles :

Le nombre de places affectées au stationnement ne doit pas être inférieure à

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation	Voir dispositions particulières dans les zones U et AU Dans le cadre de la réalisation d'un lotissement : 1 place stationnement visiteur pour 3 lots arrondi à l'unité supérieure avec un minimum de 2 places et dans la limite de 20 places maximum	Pour les logements collectifs, le calcul ne s'effectue que sur la partie Habitat de la Surface de Plancher, logement par logement, à l'exclusion de toutes les parties communes Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ou conventionné dans le cadre de l'ANAH, aucune place de stationnement n'est exigée.
2. Hébergement hôtelier et touristique	1 place / chambre	Dans le cas de réhabilitation, la norme imposée est réduite à 1 place / 5 chambres
3. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	1 place / 60m ² de surface de plancher	Pour les livraisons : si surfaces de réserves ≤200m ² pas de norme imposée ; si surfaces de réserves >200m ² : une aire de stationnement et de livraison de marchandise au moins égale à 10% minimum de la surface de réserves doit être aménagée.
4. Artisanat et commerce de détail	1 place jusqu'à 100 m ² de surface de Plancher puis 1 place par tranche engagée de 50 m ² de Superficie de Plancher	
5. Restauration	1 place de stationnement pour 30 m ² de SDP de salle de café ou de restaurant.	
6. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	4 places visiteur minimum par activité 1 place / employés pouvant être accueilli simultanément dans le bâtiment (déclaration maître d'œuvre) Exonération de création de places employés si justification de la proximité d'une desserte de transport en commun (moins de 350 m) ou d'accès modes doux.	
7. Equipements d'intérêt collectif et services publics	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

En cas de changement de destination des bâtiments existants dans l'ensemble de la zone U, aucune place de stationnement n'est exigée.

7.3 Normes de stationnement des deux roues :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitation pour les autorisations d'urbanisme de plus de 3 logements en zone AU et plus de 5 logements en zone U.	2 places deux-roues par logement d'une surface supérieure à 50m ² de surface de plancher sinon 1 place	Il s'agira de locaux fermés ou de système d'accroche.
2. Commerce et activités de service et autres activités des secteurs secondaires ou tertiaire (y compris établissements de spectacle cinématographique)	<p>Pour les établissement comprenant un parc de stationnement véhicules d'une capacité inférieure ou égale à 40 places : nombre de places de stationnement vélo doit correspondre à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places</p> <p>Pour les établissement comprenant un parc de stationnement véhicules d'une capacité supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places: nombre de places de stationnement vélo doit correspondre à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places</p> <p>Pour les établissement comprenant un parc de stationnement véhicules d'une capacité supérieure à 400 places: nombre de places de stationnement vélo doit correspondre à 2% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et un maximum de 50 places</p>	
3. Établissements d'enseignement	15% de l'effectif total pouvant être accueilli simultanément dans le bâtiment (déclaration maître d'œuvre)	
4. Équipements d'intérêt collectif et services publics autres que d'enseignement	15% de l'effectif total pouvant être accueilli simultanément dans le bâtiment (déclaration maître d'œuvre)	

Article 8 - DG.U/AU : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

La mise en œuvre des accès et voiries automobiles et deux roues doit respecter les dispositions générales énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

8.1 Desserte

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

- dans le cas de voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
- dans le cas de voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 m. La sécurité des piétons, l'accessibilité des services publics (nettoyage, collecte du tri) et l'autonomie des personnes à mobilité réduite doit être assurée par des aménagements adéquats.

Les voies de desserte doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage et permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Il convient d'éviter les impasses. Le cas échéant, les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

Le débouché d'une voie doit être conçu et localisé de façon à assurer la sécurité des usagers, notamment lorsqu'il se situe à moins de 25 m d'un carrefour. Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

8.2 Accès

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

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Article 9 - DG.U/AU : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

La desserte des constructions par les réseaux publics doit respecter les dispositions générales énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal compétent, d'équipements publics nouveaux hors de proportion

avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de la commune.

9.1 Eau et défense contre l'incendie

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, la distance entre deux poteaux incendie sera au maximum de deux-cent (200) mètres. La construction la plus éloignée devra être desservie par un poteau incendie situé à moins de cent-cinquante (150) mètres.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les zones urbanisées, dans les secteurs d'assainissement non collectif et ceux prévus pour être raccordés aux réseaux publics d'assainissement collectif, tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Dès que le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Une exception est prévue en zone UM, où l'assainissement individuel n'est pas autorisé sauf dans les hameaux de Gageron et du Paty de la Trinité, reconnus urbanisés et qui n'ont pas l'assainissement collectif.

9.3 Eaux pluviales

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

9.3.1 Réalisation

L'aménagement devra comporter :

- un système de collecte des eaux (collecteurs enterrés, caniveaux, rigoles, ...),
- un ou plusieurs ouvrages de rétention/infiltration, dont l'implantation devra permettre de collecter la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière. Les systèmes à ciel ouverts sont interdits sauf impossibilité technique. La durée de rétention maximale sera donc de 72h sauf en cas de situation exceptionnelle suite à recommandation de l'autorité en charge de la gestion des risques ou d'un évènement hydraulique, hydrogéologique ou climatique majeur.

- un dispositif d'évacuation par déversement dans les fossés ou réseaux pluviaux, infiltration, ou épandage sur la parcelle ; la solution adoptée étant liée aux caractéristiques locales et à l'importance des débits de rejet.

La conception de ces dispositifs sera du ressort du maître d'ouvrage, qui sera tenu à une obligation de résultats, et sera responsable du fonctionnement des ouvrages.

9.3.2 Dispenses

L'instruction des demandes par le service assainissement permettra de s'assurer que le projet respecte les règles générales et particulières applicables aux eaux pluviales.

1.- Sont dispensés d'autorisation :

Les réaménagements de terrains ne touchant pas (ou touchant marginalement) au bâti ainsi qu'aux surfaces imperméabilisées existants, et n'entraînant pas de modifications des conditions de ruissellement (maintien ou diminution des surfaces imperméabilisées, ainsi qu'absence de modifications notables des conditions d'évacuation des eaux) ;

Les aménagements dont la superficie nouvellement imperméabilisée sera inférieure à 40 m² (valable une fois seulement).

2.- Pourront être dispensés d'autorisation les terrains en zone UVa compte tenu de leur contrainte bâtie.

3. Pour les permis de construire passant par une démolition du bâti existant (superstructures), les calculs devront prendre en compte la totalité des surfaces imperméabilisées de l'unité foncière, quel que soit son degré d'imperméabilisation antérieur.

9.4 Valorisation et collecte du tri des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés au rez-de-chaussée de la construction ou à l'entrée de la propriété; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis le rez-de-chaussée de la construction doit être prévu. Ces locaux seront clos et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques architecturales ou les contraintes techniques l'interdisent.

9.5 Raccordement au réseau électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

9.6 Raccordement aux nouvelles technologies de l'information et conditions de desserte

Débit numérique :

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les installations doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les nouvelles constructions devront être facilement raccordables à une desserte Très Haut Débit (pose de fourreaux vides, adaptation des constructions à l'accueil du raccordement par la fibre).

**Titre 3 - DISPOSITIONS
GÉNÉRALES APPLICABLES À
TOUTES LES ZONES
AGRICOLES ET LES ZONES
NATURELLES**

Article 1 DG.A/N : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites

Sont interdits dans l'ensemble des zones A et N :

- 1 - Les occupations et utilisations du sol autres que celles destinées à l'exploitation agricole et forestière ou soumises à conditions particulières à l'article 2 des dispositions générales des zones A et N ainsi qu'aux articles 2 des zones A et N.
- 2 - Dans le secteur Ncv aucune occupation ou utilisation du sol n'est autorisée.
- 3 - Dans les zones Apr, Npr et Acv les occupations et utilisations du sol autres que celles explicitement mentionnées à l'article 2 des dispositions générales des zones A et N.
- 4 - Les terrains de camping et de caravaning à l'exception de ceux admis dans la zone A et les secteurs Nc.
- 5 - Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs.
- 6 - Le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée.
- 7 - les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 8 - l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières.

Article 2 DG.A/ N : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

Occupations et utilisations du sol admises dans les zones Apr et Npr

Occupations et utilisations du sol exhaustives admises dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral délimités par les secteurs Apr et Npr, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- a) Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;
- b) Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- c) La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- d) A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

- les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

- dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

e) Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux a, b et d du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

Occupations et utilisations du sol admises dans la zone Acv

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés qu'à partir du moment où la preuve aura été faite qu'aucun autre emplacement n'est possible.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Occupations et utilisations du sol admises dans les zones A et N

- Les constructions et 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 aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en application de l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme

Dans les zones A et N, seul le changement de destination des bâtiments ou groupe de bâtiments identifiés dans la liste suivante est autorisé, à condition de respecter les principes définis dans les zone respective.

Ces bâtiments ou groupes de bâtiments sont repérés sur le document graphique par un cercle marron.

Dans les zones N et A, le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il:

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, ou qu'il a pour destination la transformation de produits issus de l'agriculture.

Protection des personnes et des biens face à l'exposition à des risques naturels, technologique ou aux nuisances

Dans les secteurs soumis à des risques naturels délimités au plan de zonage ou en annexes du PLU, les occupations et utilisations du sol peuvent être interdites conformément à la

réglementation en vigueur aux fins de protéger les biens et les personnes contre les risques et les nuisances (chapitre 3 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme).

Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, et sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.

Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine paysager et bâti

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou Élément particulier protégé au titre des articles L.151-19 et L151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées dans le chapitre 4 du titre 1 présent Règlement d'Urbanisme.

Article 3 **DG.A/N : Mixité fonctionnelle et sociale**

N'est pas réglementé

Article 4 **DG A/N : Volumétrie et implantation des constructions**

4.1 Emprise au sol des constructions

N'est pas réglementée.

4.2 Hauteur des constructions

La hauteur de toute construction, mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère, ne devra pas excéder huit (8) mètres, cette hauteur pouvant être portée à dix (10) mètres pour les bâtiments agricoles fonctionnels et à 20 m pour les structures et constructions destinées au stockages de denrées uniquement.

La hauteur des superstructures ponctuelles des installations agricoles n'est pas réglementée.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter :

- au-delà des marges de recul lorsqu'elles figurent aux documents graphiques
- en respectant les règles de recul imposées le long des grands axes mentionnés au chapitre 2 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme
- dans les autres cas, en respectant un recul minimum de dix (10) mètres de l'axe de la voie qui les borde, cette distance n'étant jamais inférieure à quatre (4) mètres de l'emprise actuelle ou projetée de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas pour l'extension des constructions existantes qui pourront être réalisées dans le prolongement du bâti existant sauf indications contraires (servitude, élargissement...).

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche des limites séparatives au moins égale à la différence

d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à quatre (4) mètres. $L = H/2$ supérieure ou égale à 4 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions doivent être groupées et s'intégrer à l'ensemble des bâtiments existants sur une même unité foncière. Sauf impossibilité avérée, les constructions nouvelles seront situées à une distance maximale de 15 mètres du bâtiment principal de l'exploitation.

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance peut être réduite quand les façades opposées ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises en cas de reconstruction d'une construction existante implantée avec des retraits différents à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

Article 5 DG.A/N : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Tout travaux réalisé sur des éléments bâtis ou paysagers repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre de l'article L151-19 et L151-23 du Code de l'Urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

5.1 Éléments en façades et saillies

Afin de limiter leur impact visuel :

- **Les climatiseurs** doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques.
- **Le caisson des mécanismes de fermeture des baies** (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf impossibilité technique dans le cas de réhabilitation.
- **Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables** (quand ils sont autorisés) doivent être intégrés à l'architecture des constructions, sauf impossibilité technique.
- **Les paraboles** doivent être disposées de manière à ne pas être visibles des voies publiques.

5.2 Aspects généraux des constructions

Les règles ci-après visent à assurer, dans de bonnes conditions, l'insertion de constructions neuves dans le paysage. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

- Par leur aspect extérieur, **les bâtiments ou ouvrages** à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels.
- **Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole** devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact. L'architecture des constructions nouvelles devra s'intégrer à celle des bâtiments existants.
- **Les travaux de terrassement** nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.
- **La couverture des habitations** sera d'une manière générale en tuiles rondes ou « canal ». Cette prescription ne concerne pas les bâtiments fonctionnels pour lesquels la tuile plate est acceptée et les matériaux naturels traditionnels, telle la sagne, qui est à privilégier.

5.3 Les clôtures et les portails

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

Les clôtures pourront soit être constituées d'un simple grillage soit être constituées sur une base de mur bahut

Lorsque la solution avec mur bahut sera choisie, la clôture devra se conformer aux dispositions suivantes :

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisées (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres au total.

Article 6 **DG.A/N : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme.

Les aménagements réalisés dans les éléments bâtis ou paysagers, repérés au plan de zonage, faisant l'objet d'une protection spéciale au titre des articles L.151-19 et L151-23 du

Code de l'urbanisme doivent respecter les dispositions particulières fixées au chapitre 4 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme

Pour les structures et constructions destinées aux stockages de denrées, afin de contribuer à leur meilleure intégration paysagère, il sera réalisé au moyens de plantations de bosquets et d'arbres à hautes tiges un accompagnement des constructions.

Les essences végétales à privilégier sont mentionnées de manière non exhaustive dans le cahier de recommandations architecturales et paysagères.

Les antennes relais respectent l'intégrité visuelle des bâtiments, des infrastructures et des paysages par un choix de structure, de couleurs et de matériaux en harmonie avec leur environnement.

La construction de nouveaux pylônes n'est autorisée qu'en dernier recours après avoir étudié toutes les options pour l'utilisation de supports existants.

Les extensions de réseaux secs seront réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique démontrée, les réseaux doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

6.1 Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols

- le maintien d'un sol perméable nécessite que les espaces libres soient plantés et enracinés pour conserver les anfractuosités capables d'absorber le ruissellement. Les surfaces de pelouse irriguées seront évitées. Le parti d'aménagement paysager recherchera le confortement de l'ambiance naturelle prédominant sur le site en privilégiant les essences végétales naturelles et dites de jardin sec et les agencements libres.

- l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux sur la durée.

6.2 Mesures prises pour la conservation des individus végétaux

Afin de protéger les systèmes racinaires et la frondaison des arbres conservés et d'assurer leur pérennisation, aucune construction ne devra être réalisée autour des arbres de haute tige.

La distance autour de ces arbres de haute tige sera adaptée au type de plantation.

Dans ces espaces de protection, les seuls aménagements possibles, hormis d'autres plantations de pleine terre, sont la réalisation sans affouillement de sol, d'allées, de terrasses, d'escaliers et d'aires de stationnement.

Les arbres tiges (feuillus ou conifères) abattus doivent être remplacés à raison de 1 pour 1 par des arbres tiges adultes (force des arbres d'une circonférence de 0.25/0.35 mètre mesurée à 1 mètre du sol).

Article 7 DG.A/N : Stationnement

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

Article 8 DG.A/N : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation et le risque est moindre.
Le programme prévoit un accès unique si une division de lot a lieu, sauf contraintes techniques particulières expressément démontrées.

Article 9 DG.A/N : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

La desserte des constructions par les réseaux publics doit respecter les dispositions générales énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Conformément au Code de l'Urbanisme, le projet pourra être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune ou par l'établissement public compétent d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement de ces derniers.

9.1 Eau et défense contre l'incendie

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'eau potable respectant la réglementation en vigueur relative notamment à la pression et à la qualité.

Un dispositif ad hoc d'alimentation et de stockage d'eau pourra être réalisé dans certains secteurs où l'aménagement des réseaux pour des raisons techniques et/ou financières viserait à rendre la réalisation du projet techniquement ou économiquement impossible.

9.2 Assainissement

9.2.1 Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur. Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

9.2.2 Eaux usées – Assainissement non collectif

Dans les secteurs d'assainissement non collectif et ceux prévus pour être raccordés aux réseaux publics d'assainissement collectif, tels que délimités en annexes sanitaires, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être assainie suivant un dispositif autonome conformément à la réglementation en vigueur.

Dès que le secteur est desservi par un réseau d'assainissement collectif, toute construction susceptible d'évacuer des eaux résiduaires urbaines, doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

9.3 Eaux pluviales

Afin de maîtriser les conditions d'écoulement des eaux pluviales, les imperméabilisations nouvelles seront soumises à la création d'ouvrages spécifiques de ralentissement, de rétention et/ou d'infiltration des eaux pluviales. Ces dispositions s'appliquent à tous les projets soumis à autorisation d'urbanisme y compris pour la régularisation des constructions édifiées sans autorisation.

Toutes les clôtures pleines et les murs bahuts doivent être conçus pour permettre l'entier écoulement des eaux pluviales vers l'intérieur de l'unité foncière

Ces mesures de rétention s'accompagnent de dispositions complémentaires concernant les superficies des sols perméables et la rétention sur toiture végétalisée là où elles sont autorisées.

9.4 Valorisation et collecte du tri des déchets

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés au rez-de-chaussée de la construction ou à l'entrée de la propriété. Ces locaux seront clos et fermés. Si la construction nouvelle n'est pas en bordure immédiate du circuit de collecte des déchets, le pétitionnaire est dispensé d'aménager ce local.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques architecturales ou les contraintes techniques l'interdisent.

9.5 Raccordement au réseau électrique

Toute construction susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservie par un réseau de capacité suffisante.

Titre 4
DISPOSITIONS PARTICULIÈRES
APPLICABLES AUX ZONES
URBAINES

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UV (CENTRE URBAIN D'ARLES)

Caractère de la zone : Cette zone de forte densité correspond au centre urbain d'Arles

- UVa – la zone d'intérêt architectural et patrimonial autour du centre ancien
- UVb – les quartiers d'habitat collectif ou intermédiaire.
- UVc – les quartiers en tissu continu du centre urbain
- UVd – les quartiers d'habitat du centre urbain

Article 1 **UV 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites les constructions à usage :

- d'industrie et de commerce de gros
- agricole.

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

Les constructions à usage d'habitations ainsi que les annexes habituelles sont autorisées.

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Dans les périmètres de Servitude d'Attente de Projet portés aux documents graphique, prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, sont interdites les constructions de plus de 15m² de Surface de Plancher, à l'exclusion des constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les bandes de sécurité derrière les digues figurant aux plans de zonage, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Article 3 **UV 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce et d'artisanat dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme
- l'imposition de prescriptions de mixité sociale dans l'habitat identifiées aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 5 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Article 4 **UV 4 : Volumétrie et implantation des constructions-**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UVa et UVb

N'est pas réglementée.

Dans le seul secteur UVc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Dans le seul secteur UVd

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 45% de l'unité foncière.

4.2 - Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après :

- douze (12) mètres en UVa
- quinze (15) mètres en UVb
- neuf (9) mètres dans le secteur UVc
- neuf (9) mètres dans le secteur UVd

La hauteur des constructions en limite séparative prévue à l'article UV4.4 n'excédera pas 4 mètres.

Dans les secteurs UVa et UVb

Le long des voies, cette hauteur devra s'inscrire dans l'altimétrie générale des constructions existantes.

En aucun cas cette hauteur n'excédera sauf précisions graphiques contraires ou dérogations admises par les Dispositions Générales :

- douze (12) mètres en UVa
- quinze (15) mètres en UVb

Hauteur des constructions dans le secteur UVc et UVd

Le long des voies cette hauteur devra s'inscrire dans l'altimétrie générale des constructions existantes, sans être supérieure à :

- neuf (9) mètres dans le secteur UVc
- neuf (9) mètres dans le secteur UVd.

Dans le secteur UVc, cette hauteur est majorée à 12 mètres le long des boulevards Stalingrad et Libération ainsi que le front bâti du quai de la gare maritime.

Dans le secteur UVc, cette hauteur est majorée à 12 mètres dans le périmètre des rues Philippe Lebon comme limite Sud, Gaspard Monge à l'Est et l'ancien chemin de fer à l'Ouest.

Secteur Uva, UVc et UVd : En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UVa et UVc

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies, sauf le long de l'avenue Robert Morel où un frontage devra être créé d'une profondeur de 3 mètres.

Une implantation dans le prolongement du retrait éventuel des constructions voisines préexistantes peut être autorisée afin d'harmoniser l'aspect architectural le long de la rue.

Dans le secteur UVb

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Dans le secteur UVd

Les constructions doivent s'implanter à une distance minimale équivalente à la moitié de leur hauteur décomptée depuis le niveau de la voie ou du trottoir, voire du sol naturel à défaut de voie ou de trottoir, sans être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le secteur UVa et UVc

1. Sur une profondeur de Vingt (20) mètres depuis l'alignement de la voie :

- Sous réserve de laisser un passage libre d'une largeur minimale de 3,5 mètres, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives existantes sur cette profondeur. Pour assurer cette continuité, la construction à édifier peut enjamber un passage ou être reliée à la limite latérale par des éléments maçonnés.

- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2$ supérieure ou égale à 3 mètres

2. Au-delà de cette profondeur de Vingt (20) mètres peuvent être édifiées :

- Des constructions, le long des limites séparatives latérales et en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas quatre (4) mètres par rapport au niveau du sol naturel du fond demandeur (sauf adossement à une construction limitrophe plus haute).

- Des constructions en retrait des limites séparatives latérales et en fond de parcelle sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

Dans le secteur UVb

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies
- soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives

Dans le secteur UVd

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsque la construction est :
 - adossé à une construction existante ;
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments, en rez-de-chaussée, d'un seul tenant, sans que leur longueur totale ne puisse excéder 30 % de la limite séparative du fond demandeur sur laquelle ils s'appuient, et au maximum de 8 mètres linéaires (ne sont pas pris en compte, dans ce calcul, les mètres linéaires des constructions adossées).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

4.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs UVa et UVc

N'est pas réglementée.

Dans le seul secteur UVb et UVd

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

Article 5 UV 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans le secteur UVa

S'appliquent les prescriptions graphiques liées à la protection du patrimoine et la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Article 6 UV 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans l'ensemble de la zone UV

S'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme

- 20 % de l'unité foncière dans le secteur UVb
- 25 % de l'unité foncière dans le secteur UVc
- 35 % de l'unité foncière dans le secteur UVd

Article 7 **UV 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	- dans les secteurs UVA et UVb, pour les constructions neuves à l'exception des extensions de construction existante 1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé. - dans les secteurs UVc et UVd 1 place / 50m ² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

En cas de construction de locaux d'activité, aucune place de stationnement « employés » n'est exigée pour les activités secondaires et tertiaires, si la construction est à proximité d'une desserte de transport en commun (moins de 5 minute) ou d'accès modes doux.

Article 8 **UV 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **UV 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU

CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM (ZONES URBAINES AUTRES QUE LE CENTRE URBAIN D'ARLES)

Caractère de la zone : Cette zone d'urbanisation maîtrisée distingue 5 typologies d'urbanisme

- *UMa*, correspondant aux secteurs présentant un intérêt patrimonial à préserver ;
- *UMb*, correspondant aux secteurs d'habitat collectif issus d'opération de grande envergure ;
- *UMc*, correspondant au tissu continu ;
- *UMd*, correspondant au tissu discontinu ;
- *UMd-R*, correspondant à la zone urbaine dite « restreinte » où la construction est conditionnée à la réalisation des réseaux.

Article 1 **UM 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites :

- 1- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros ;
- 2- à l'exception des secteurs *UMd* et *UMd-R*, les constructions à usage agricole.

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

Les constructions à usage d'habitations ainsi que les annexes habituelles sont autorisées.

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage
- Dans les secteurs *UMd-R*, en raison de l'insuffisance des équipements publics de desserte, n'est autorisée pour chaque construction qu'une seule extension de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Une fois le renforcement des réseaux réalisé, la partie de secteur *UMd-R* rééquipé évolue par modification du PLU vers la réglementation de la zone *UMd*.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, dans la zone UM, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Dans les couloirs d'écoulement des eaux pluviales figurant au zonage dans une partie de la zone *UMd-R*, sont prosrites le long de ces axes les constructions, occupations et utilisations du sol pouvant faire obstacle aux écoulements hydrauliques.

Article 3 **UM 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce et d'artisanat dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme
- l'imposition de prescriptions de mixité sociale dans l'habitat identifiées aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 5 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme.

Article 4 **UM 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 - Emprise au sol des constructions

Dans les secteurs UMa

N'est pas réglementée.

Dans les secteurs UMb

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UMc

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de l'unité foncière.

Dans les secteurs UMd et UMd-R

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière

4.2 - Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

La hauteur des constructions en limite séparative prévue à l'article UM4.4 n'excédera pas 4 mètres.

Dans les secteurs UMa, UMb et UMc

Le long des voies, cette hauteur devra s'inscrire dans l'altimétrie générale des constructions existantes.

En aucun cas cette hauteur n'excédera neuf (9) mètres sauf précisions graphiques contraires ou dérogations admises par les Dispositions Générales :

Hauteur des constructions dans les secteurs UMd et UMd-R

Le long des voies cette hauteur devra s'inscrire dans l'altimétrie générale des constructions existantes, sans être supérieure à :

- huit (8) mètres dans le secteur UMd et UMd-R

En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

4.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans les secteurs UMa et UMc

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement des voies.

Une implantation dans le prolongement du retrait éventuel des constructions voisines préexistantes peut être exigée afin d'harmoniser l'aspect architectural le long de la rue.

Dans les secteurs UMb

Les bâtiments doivent s'implanter à l'alignement de la voie ou en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Dans les secteurs UMd et UMd-R

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale équivalente à la moitié de leur hauteur décomptée depuis le niveau de la voie ou du trottoir, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UMa et UMc

1. Sur une profondeur de quinze (15) mètres depuis l'alignement de la voie :

- Sous réserve de laisser un passage libre d'une largeur minimale de 3,5 mètres, les constructions peuvent être édifiées en ordre continu sur les limites séparatives existantes sur cette profondeur. Pour assurer cette continuité, la construction à édifier peut enjamber un passage ou être reliée à la limite latérale par des éléments maçonnés.
- Dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

2. Au-delà de cette profondeur de quinze (15) mètres peuvent être édifiées :

- Des constructions, le long des limites séparatives latérales et en fond de parcelle, sous réserve que leur hauteur n'excède pas quatre (4) mètres par rapport au niveau du sol naturel du fond demandeur (sauf adossement à une construction limitrophe plus haute).
- Des constructions en retrait des limites séparatives latérales et en fond de parcelle sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus

proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

Dans les secteurs UMb

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit en limite séparative aboutissant aux voies
- soit en observant un recul minimum de 3 mètres par rapport à toutes les limites séparatives

Dans les secteurs UMd et UMd-R

Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives :

- Lorsque le bâtiment est :
 - adossé à une construction existante ;
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments, en simple rez-de-chaussée, d'un seul tenant, sans que leur longueur totale ne puisse excéder 30 % de la limite séparative du fond demandeur sur laquelle ils s'appuient, et au maximum de 8 mètres linéaires (ne sont pas pris en compte, dans ce calcul, les mètres linéaires des constructions adossées).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

4.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans les secteurs UMa et UMc

N'est pas réglementée.

Dans les secteurs UMb, UMd et UMd-R

Les bâtiments doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois (3) mètres.

Article 5 UM 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans le secteur UMa

S'appliquent les prescriptions graphiques liées à la protection du patrimoine et la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Patrimoine.

Article 6 UM 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans l'ensemble de la zone UM

S'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme

- 30 % de l'unité foncière dans les secteurs UMb
- 40 % de l'unité foncière dans les secteurs UMc
- 50 % de l'unité foncière dans les secteurs UMd et Umd-R

Article 7 UM 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	<ul style="list-style-type: none"> - dans les secteurs UMA 1 place / 60m² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé. - dans les secteurs UMb, UMc, UMd et Umd-R 1 place / 50m² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé. 	<p>Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, il n'est exigé qu'une place minimum de stationnement par logement.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 8 UM 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 UM 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Pour rappel, dans la zone UM, l'assainissement individuel n'est pas autorisé sauf dans les hameaux de Gageron et du Paty de la Trinité ainsi que dans le village de Saliers, reconnus urbanisés et qui n'ont pas l'assainissement collectif.

CHAPITRE 3 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE (ZONES ÉCONOMIQUES D'ARLES)

La zone UE est affectée principalement aux activités économiques, commerciales, industrielles et artisanales.

La zone UE est décomposée en six secteurs :

- La zone économique et d'habitat de Boisviel (UEb) où les constructions à usage d'habitation sont autorisées ;
- Les zones tertiaires et commerciales (UEc) ;
- Les zones économiques de mixité urbaine (UEm) où les constructions à usage d'habitation sont autorisées ;
- Le site industrialo-portuaire d'Arles (UEp) ;
- Le site du port de plaisance d'Arles (UEpl) ;
- Les unités touristiques (UEt) comprenant un sous-secteur UEtv, mixte au tourisme et à l'habitation sur le secteur de l'Estajan

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites :

1- les constructions à usage agricole

2- Les constructions d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UE 2

3 – dans les secteurs UEc, UEm, UEt et dans le sous secteur UEtv

- Les occupations et utilisations du sol liées aux entrepôts et à l'industrie

4 – dans les secteurs UEp et UEpl

- Les occupations et utilisations du sol liées aux cinémas, aux établissements d'enseignement; aux établissements de santé ou d'action sociale, aux salles d'art ou de spectacle, aux équipements sportifs et autres équipements sportifs sauf équipements liés aux courses camarguaises ainsi que les centres de congrès et d'exposition

5 – dans les secteurs UEt et sous secteur UEtv

- Les occupations et utilisations du sol liées au commerce de gros

6-dans la zone UE stricte

- Les occupations et utilisations du sol liées aux cinémas, aux établissements de santé ou d'action sociale, aux salles d'art ou de spectacle, aux équipements sportifs et autres équipements sportifs sauf équipements liés aux courses camarguaises ainsi que les centres de congrès et d'exposition.

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante, si le PPRI le permet :

Dans les secteurs UEc, UEp, UEpl et dans la zone UE stricte, les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations économiques sans pouvoir en être dissociée. Ces constructions ne doivent pas excéder 80m² de surface de plancher.

Dans le secteur UEt, les constructions à usage d'habitation ne sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations économiques sans pouvoir en être dissociée. Ces constructions ne doivent pas excéder 150m² de surface de plancher.

Dans le secteur UEt, en dehors des zones rouges est autorisé l'hébergement touristique.

Dans le secteur UEp, les constructions à usage de locaux d'activités, de locaux de stockage et d'entrepôt ainsi que toutes implantations liées à l'utilisation de la voie d'eau et à la production d'énergies renouvelables pour le site industriel et portuaire sont autorisées.

Le stockage et l'exploitation de matériaux sur la plateforme provenant de carrières situées hors site portuaire par l'organisme en charge de la gestion du fleuve sont autorisées.

Dans les secteurs UEb et UEm, les constructions à usages d'activités ainsi que celles à usage d'habitations sont autorisées

Dans les périmètres de Servitude d'Attente de Projet porté aux documents graphique, prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics de plus de 15m² de Surface de Plancher sont interdits pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les bandes de sécurité derrière les digues figurant aux plans de zonage, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au dessus du terrain naturel.

Article 3 **UE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante, en dehors des zones rouges du PPRI :

- L'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce et d'artisanat dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme
- L'imposition de prescriptions de mixité sociale dans l'habitat identifiées aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 5 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme

- Dans les secteurs UEp, UEpl et dans la zone UE stricte

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de bureau ne sont admises que si elles correspondent à une fonction de mixité fonctionnelle au service des usagers des lieux ou qu'elles soient liées à leurs activités.

- Dans le sous secteur UEtv, dans le domaine de l'Estajan (village Camarguais), le Plan Local d'Urbanisme autorise les changements de destination des hébergements touristiques vers l'habitation sur au plus 45% de la superficie de plancher, en dehors des zones rouges du PPRI.

Article 4 **UE 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- 50% de l'unité foncière dans les secteurs UEt et dans le sous secteur UEtv
- 40% de l'unité foncière dans le secteur Ueb
- 77 % de l'unité foncière dans le secteur UEp
- 65% de l'unité foncière dans les secteurs UEc, UEm,-UEpl et dans la zone UE stricte

4.2 Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

La hauteur maximale des constructions, au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres dans la zone UE sauf :

- dans les secteurs UEb : pour l'habitat : 12 mètres - pour l'activité : 9 mètres
- dans les secteurs UEt et le sous secteur UEtv: 9 mètres

La hauteur maximale dans la zone UE stricte pourra être portée à 15 m pour augmenter le volume utile des bâtiments sans en augmenter la surface de plancher.

Cette hauteur pourra être portée à 18 m dans les zones UEp, pour augmenter la hauteur sous toiture des bâtiments ou entre planchers, sans en augmenter la surface de plancher qui reste plafonnée à celle que permet un bâtiment à 12 m au faîtage.

En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter :

- à l'alignement des espaces paysagers des bords des voies communales ou en respectant un recul minimum de 5 mètres.
- en respectant les règles de recul imposées le long des grands axes mentionnés au chapitre 2 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme
- dans les autres cas, en respectant un recul minimum de :
 - 10 mètres de l'axe des voies nationales et départementales
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives :

- Lorsque le bâtiment est :

- adossé à une construction existante elle-même située dans la zone UE;
- construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe située dans la zone UE (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

4.5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à cinq mètres (5 mètres).

Article 5 **UE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- **Les façades visibles des routes nationales et départementales :**
 - ne présenteront pas d'aires de stockage de matériaux divers à ciel ouvert ou alors masquées par des aménagements paysagers,
 - devront être traitées avec des parements de qualité, l'usage à nu de matériaux destinés à être enduits étant interdit,
 - le mobilier urbain devra être en harmonie avec le caractère architectural du bâti principal.
- **Clôtures et portails :** elles respectent les dispositions partagées des articles U et AU.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel. Cette hauteur pourra être portée à 2,50 mètre sur justification des besoins spécifiques de sécurité pour l'activité.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisées (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres de part et d'autre du portail.

**Article 6 UE 6 : Traitement environnemental et paysager
des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

6.1 Dans l'ensemble de la zone UE

S'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme

-15 % de l'unité foncière dans la zone UE

- 20 % de l'unité foncière dans les secteurs UEc, UEm, UEt et dans le sous-secteur UEtv

- 45 % de l'unité foncière dans les secteurs UEb.

6.2 Dans le secteur UEc

Dans les espaces paysagers des bords de voies en entrée de ville figurant au document graphique (le long de l'axe Arles Nord), ces espaces paysagers devront être mis en valeur :

- soit plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² du terrain d'assiette du projet,
- soit constitués d'une clôture végétale avec des espèces locales,
- soit enherbés et fleuris lorsqu'il ne s'agit pas d'espaces limitrophes de constructions à usage d'hébergement et que le bâtiment longeant la voie présente un caractère architectural en harmonie avec les lieux avoisinants, les sites et paysages.

Article 7 **UE 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	- une (1) place par local d'hébergement créé Dans les seuls secteurs UEb et UEm 1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé	

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 8 **UE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **UE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UP (ZONE D'EQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS)

La zone UP rassemble les sites d'équipements publics et collectifs (notamment scolaire, santé, culturel, sportif, administratif, universitaire...) de l'agglomération d'Arles et ses villages.

Article 1 **UP 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante, si le PPRI le permet :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article UP 2
- les constructions à usage de commerce et d'activités, de service et leurs sous-destinations les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière autres que celles mentionnées à l'article UP 2
- les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des centres de congrès, d'exposition et de musée.

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont autorisés les 'équipements publics et collectifs (notamment scolaire, santé, culturel, sportif, administratif, universitaire, hôpitaux, cliniques postes de commandement...)

Dans l'ensemble de la zone UP, les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations d'équipement sans pouvoir en être dissociée. Le changement de destination de cet hébergement vers une fonction d'habitation principale n'est pas autorisé.

Dans l'ensemble de la zone UP, l'aménagement, la réfection et l'extension des commerces existants sont autorisés à condition que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher existante.

Dans les bandes de sécurité derrière les digues figurant aux plans de zonage, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au dessus du terrain naturel.

Article 3 **UP 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 4 **UP 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 Emprise au sol des constructions

Non réglementé.

4.2 Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

La hauteur des constructions, au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter :

- à l'alignement des espaces paysagers des bords des voies ou en respectant un recul minimum de 5 mètres
- en respectant les règles de recul imposées le long des grands axes mentionnés au chapitre 2 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme
- dans les autres cas, en respectant un recul minimum de :
 - 10 mètres de l'axe des voies nationales et départementales
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives :

- Lorsque le bâtiment est :
 - adossé à une construction existante elle-même située dans la zone UP;
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe située dans la zone UP (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

N'est pas réglementé.

Article 5 UP 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- **Clôtures et portails** : elles respectent les dispositions partagées des articles U et AU.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres de part et d'autre du portail.

Article 6 **UP 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans l'ensemble de la zone UP, s'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue.

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme

- 15% de l'unité foncière pour les salles d'art ou de spectacle, les équipements sportifs et "autres équipements recevant du public", les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale.

Article 7 **UP 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	- une (1) place par local d'hébergement créé	

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 8 **UP 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **UP 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

CHAPITRE 5 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ (ZAC DES ATELIERS)

La zone UZ correspond au territoire inscrit dans le périmètre de la Z.A.C. des Ateliers, qui se développe sur la partie Ouest du site des anciens ateliers S.N.C.F. Il s'agit d'une zone de renouvellement urbain occupée par des bâtiments désaffectés dont certains présentent une architecture à caractère patrimonial et qui devront, à ce titre, être conservés et réhabilités.

La zone UZ a pour vocation d'accueillir des constructions diversifiées et emblématiques de l'architecture contemporaine, à destination culturelle, touristique, économique, résidentielle, hôtelière, commerciale et d'équipement public ou privé.

La zone UZ comporte quatre secteurs :

-le secteur UZa, localisé aux abords de la chapelle St. Honorat, est plus particulièrement voué à l'accueil d'espaces paysagers pouvant inclure des aires de stationnement et des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;

-le secteur UZb est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions à destination culturelle, touristique, commerciale, de services, d'activités économiques, d'équipement collectif d'intérêt public, qui s'inscriront préférentiellement dans les volumes des bâtiments à caractère patrimonial à conserver et à réhabiliter ;

-le secteur UZc est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine à destination culturelle, touristique, résidentielle, hôtelière, commerciale, de services, d'activités économiques, de stationnement et d'équipement collectif d'intérêt public ;

-le secteur UZd, localisé sur des terrains concernés par l'extension du Secteur Sauvegardé d'Arles dont le P.S.M.V. est en cours de révision et qui présente de ce fait une sensibilité spécifique, est plus particulièrement voué à l'accueil de constructions d'architecture contemporaine pour un équipement collectif d'intérêt public à destination culturelle.

Article 1 **UZ 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

1. Les activités industrielles et d'une manière générale les activités qui, du fait des nuisances qu'elles engendrent, ne sont pas compatibles avec la fonction résidentielle et avec le caractère de la zone.
2. Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale implantée dans la zone.
3. L'aménagement des terrains en vue de camping ou du stationnement des caravanes.
4. Les établissements classés pour la protection de l'environnement soumis à autorisation ou à déclaration, à l'exception de ceux visés à l'article UZ-2.
5. Les installations et dépôts suivants :
 - Toute installation, établie depuis plus de trois mois, susceptible de servir d'abri pour l'habitation, constituée :
 - soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - par des roulottes ou véhicules dits « caravanes », à moins qu'ils ne soient mis en garage pendant la période de non utilisation ;
 - soit par des abris précaires en quelque matériau que ce soit.
 - Les dépôts de ferrailles, de déchets tels que pneus usés, chiffons, ordures, véhicules désaffectés, etc., qu'ils soient ou non liés à une activité sauf activités de tri ou de retraitement.

- Les parcs d'attraction permanents, les stands et parcours de tir par armes à feu, les pistes d'engins motorisés de toute nature.
6. Les ouvertures de carrières ainsi que l'extraction de terre végétale.
 7. L'implantation d'habitations légères de loisirs.
 8. Les dépôts en plein air.
 9. Les affouillements ou exhaussements de sol non liés à une opération autorisée.

Article 2 UZ 2 : Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

1. Les droits à construire de la Zone d'Aménagement Concerté "les Ateliers" sont répartis de la manière suivante :

La surface de plancher maximale autorisée dans la zone UZ est de 82 700 m² ; elle est répartie de la façon suivante :

- secteur UZa : 2 700 mètres carrés ;
- secteur UZb : 40 000 mètres carrés ;
- secteur UZc : 30 000 mètres carrés ;
- secteur UZd : 10 000 mètres carrés.

2. Sont autorisées sous réserve des conditions suivantes :

- La présence, dans la zone UZ ou à proximité de celle-ci, de plusieurs sites et monuments classés ou inscrits, impose que tout projet de construction ou de réhabilitation soit soumis à l'avis de l'Architecte de Bâtiments de France.
- La zone UZ est située sur une zone de sensibilité archéologique. Tout projet d'aménagement ou de construction pourra faire l'objet de prescriptions particulières par le Service Régional de l'Archéologie.
- Par Arrêté Préfectoral en date du 25 août 2008, le périmètre du secteur sauvegardé d'Arles a été modifié et inclut désormais les terrains inscrits dans le secteur UZd. La décision prescrivant l'élaboration du plan de sauvegarde et de mise en valeur modifié a été publiée au Recueil des actes Administratifs de l'État n°2008-99 du 18 septembre 2008. En application des dispositions de l'article L.313-2 du Code de l'urbanisme, à compter de la publication de la décision administrative créant le secteur sauvegardé, tout travail ayant pour effet de modifier l'état des immeubles est soumis à permis de construire ou à déclaration, dans les conditions prévues par le livre IV, après accord de l'Architecte des Bâtiments de France. L'autorisation délivrée énonce les prescriptions auxquelles le pétitionnaire doit se conformer. A compter de la publication de la décision prescrivant l'élaboration d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur ou sa révision, les travaux de la nature de ceux qui sont indiqués ci-dessus peuvent faire l'objet d'un sursis à statuer dans les conditions et délais prévus à l'article L.111-8.
- Dans la zone UZ plusieurs constructions ont été identifiées comme présentant un caractère patrimonial suffisant pour en rendre désirable leur préservation en raison de leurs qualités constructives et architecturales. En application du Code de l'urbanisme, ces constructions sont identifiées au document graphique du PLU. comme : « Bâti à protéger, mettre en valeur ou requalifier » ou comme : « Façades à protéger, mettre en valeur ou requalifier ». En conséquence, ces constructions ne pourront faire l'objet d'aucune autorisation de démolir ou de construire, sauf à ce que ladite autorisation ait notamment pour objet d'assurer l'entretien, la conservation ou la mise en valeur des constructions concernées. En outre, lors de toute intervention sur ces constructions, les

composants architecturaux d'origine tels que façades encadrées en pierres de taille, baies cintrées et baies rectilignes triplées ou jumelées, éléments de charpente, .., seront conservés, réhabilités et, si possible, reconstitués.

3. La réhabilitation et l'extension de constructions existantes

4. Les constructions et installations à destination :

- culturelle, touristique, résidentielle, hôtelière, commerciale, de services, d'activités économiques, de stationnement, ainsi que les ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- d'équipement collectif d'intérêt public.

5. La mise en place de capteurs solaires sur tout ou partie de la toiture des constructions, sous réserve de leur bonne intégration architecturale.

6. Les dépôts d'hydrocarbures, à la condition qu'ils soient liés :

- soit à une utilisation de chauffage ;
- soit aux besoins techniques impératifs d'une construction autorisée.

7. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation, à l'ensemble des conditions suivantes :

- qu'elles constituent l'annexe d'une construction autorisée sur le même fond de propriété et qu'elles soient indispensables au fonctionnement de ladite construction ;
- que leur implantation ne présente pas de risque pour la sécurité des personnes et des biens environnants ;
- qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables, soit en raison de leur caractère peu nuisant, soit du fait de mesures prises pour l'élimination de ces nuisances ;
- que leur volume et leur aspect soient traités en cohérence avec la construction principale, ou qu'elles soient intégrées à cette dernière.

Article 3 **UZ 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 4 **UZ 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 **Emprise au sol des constructions**

Non réglementé.

Toutefois aucune construction ne pourra être implantée dans les zones non aedificandi portées au document graphique dans lesquelles pourront cependant :

- être aménagés des espaces d'agrément comportant des éléments de mobilier urbain et des ouvrages nécessaires à la gestion des eaux pluviales ;
- être réalisés des ouvrages en sous-sol hors zones à potentiel archéologique.

4.2 Hauteur des constructions

En secteur UZa :

- La hauteur de la construction ou de son extension ne pourra excéder la hauteur au faîtage de la construction existante sur la parcelle à la date de l'approbation du présent règlement.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront cependant excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa 1, sous réserve d'un traitement architectural adapté et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur UZb :

- Constructions à préserver inscrites au document graphique : dans le cadre de leur réhabilitation et de leur mise en valeur, la hauteur en tout point de ces constructions ne pourra excéder celle du faîtage des constructions d'origine, avec une tolérance d'un mètre pour permettre notamment leur éventuelle mise aux normes.
- Autres constructions : La hauteur en tout point de ces constructions ne pourra excéder la cote de 27.00 m NGF. Toutefois, Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront cependant excéder cette hauteur maximum, sous réserve d'un traitement architectural adapté et d'une bonne insertion dans l'environnement.

En secteur UZc :

- La hauteur en tout point de la construction ne pourra excéder la cote de 37.00 m NGF.
- Toutefois, le dépassement de la hauteur maximum définie au paragraphe 3.1 ci-avant pourra être autorisé :
 - sur une partie limitée fixée à 50% de la projection au sol de tout point de la construction concernée, ce dépassement ne pouvant cependant excéder la cote de 47.00 m NGF ;
 - sur une partie limitée fixée à 30% de la projection au sol de tout point de la construction concernée, ce dépassement ne pouvant cependant excéder la cote de 73.00 m NGF.

En secteur UZd :

- La hauteur ne pourra excéder, en tout point de la construction, la cote N.G.F. indiquée dans chacune des « plages de hauteurs autorisées » portées au document graphique. Toutefois, sous réserve du respect impératif des points de vue à protéger portés au document graphique, le dépassement de la hauteur fixée sur la plage A pourra être autorisée sur une partie limitée fixée à 40% de la projection au sol de tout point de la construction concernée, ce dépassement ne pouvant cependant excéder la cote de 40.00 m NGF.
- Pour répondre à des impératifs techniques ou de sécurité dûment justifiés, certains éléments de superstructure prenant place sur la couverture des constructions pourront cependant excéder la hauteur maximum fixée à l'alinéa ci-avant sous réserve d'un traitement architectural adapté et d'une bonne insertion dans l'environnement.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises pu-

bliques

En secteurs UZa, UZb et UZc :

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie ou sur la limite de l'emprise publique, sauf indication contraire figurant sur les documents graphique du PLU., le respect de cette règle étant effectif lorsqu'au moins un point de l'emprise au sol de la construction est disposé sur l'alignement de la voie ou sur la limite de l'emprise publique ;
- soit à une distance minimum de trois mètres de l'alignement de la voie ou de la limite de l'emprise publique, sauf indication contraire figurant sur les documents graphique du PLU.

Si des indications contraires figurent sur les documents graphiques ou lorsque les constructions ou aménagements projetés s'inscrivent dans un schéma global annexé au rapport de présentation, ce sont ces indications qui prévalent.

En secteurs UZd :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie ou sur la limite de l'emprise publique.

Cependant, lorsque la cote indiquée dans les « plages de hauteurs autorisées » portées au document graphique. dans le secteur UZd est inférieure à 17.00 m NGF, le mur et le garde-corps existants en limite Nord du boulevard Victor Hugo devront être conservés, le nu du mur coté parcelle se substituant alors à l'alignement défini au point à l'alinéa ci-dessus.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est autorisée en limite séparative.

Nonobstant la disposition qui précède, l'implantation en limite séparative peut être refusée si elle a pour effet de porter atteinte aux conditions d'habitabilité d'un immeuble voisin existant, à l'aspect du paysage urbain, ou porter atteinte au caractère architectural des constructions identifiées au document graphique comme : « Bâti à protéger, mettre en valeur ou requalifier » ou comme : « Façades à protéger, mettre en valeur ou requalifier ».

Lorsque la construction n'est pas implantée sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à quatre mètres.

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non mitoyennes ne sera pas inférieure à trois mètres.

Article 5 UZ 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

Non réglementé. Voir article UZ1.

Article 6 UZ 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

30% de la superficie de la plage de hauteurs autorisées portée au document graphique en secteur UZd intégrera des plantations en pleine terre.

Article 7 **UZ 7 : Stationnement**

Compte tenu du caractère particulier des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, les dispositions suivantes dérogent aux prescriptions du titre 1 et de l'article 7 du titre 2 des Dispositions Générales des zones U et AU

7.1 **Dispositions générales :**

- Le stationnement des véhicules, y compris les deux roues, correspondant aux fonctions des constructions est assuré hors des voies publiques, tant pour les besoins directs de l'habitat, que pour ceux des activités économiques (personnel, véhicules de livraison ou de service). Lorsqu'un terrain donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) pourra être imposée en fonction de sa nature et de son importance, des caractéristiques techniques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.
- En complément des espaces exigés au point 2, les espaces affectés au stationnement des deux roues, motorisés ou non, doivent répondre aux prescriptions suivantes :
 - pour les constructions à usage de logement : 3 % de la surface de stationnement exigée pour les voitures ;
 - pour les autres constructions : 5 % de la surface de stationnement exigée pour les voitures.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées ci-avant en matière de réalisation d'aires de stationnement, il sera fait application des dispositions prévues au Code de l'Urbanisme.

7.2 **Normes de stationnement :**

- Constructions à usage d'habitat : 1 place de stationnement par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux ou de services : 1 place de stationnement par tranche entamée de 30 m² de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage d'activités commerciales : 1 place de stationnement par tranche entamée de 50 m² de surface de plancher (hors réserves).
- Pour les constructions à vocation d'activités hôtelières : 1 place de stationnement pour 4 chambres ; concernant les autocars, 1 aire de dépose pour 50 à 150 chambres et 1 place de stationnement par tranche de 50 chambres au-delà de 150 chambres.
- Pour les établissements culturels (musée, salle d'exposition, théâtre, cinéma, auditorium) : 1 place de stationnement par tranche entamée de 150 m² de surface de plancher.
- Pour les équipements publics, collectifs ou privés¹ : 1 place de stationnement par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des constructions auxquelles ces établissements sont le plus directement assimilables.

¹1. Toute construction ou installation d'intérêt général satisfaisant un besoin collectif, réalisée ou gérée par ou pour une personne publique ou par un organisme privé, sans but lucratif, poursuivant un but d'intérêt général ou d'utilité publique et habilitée à réaliser ou gérer l'équipement concerné.

Aucune place de stationnement n'est exigée en cas de changement de destination d'un bâtiment existant.

Article 8 UZ 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

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

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées et des accès, doivent être adaptées aux usages que ces infrastructures supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Article 9 UZ 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication

9.1 Eau :

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

9.2 Assainissement :

Eaux usées

Toute occupation ou utilisation du sol doit être raccordée au réseau public assainissement.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être conformes aux prescriptions de l'article 9 du titre I du présent règlement.

9.3 Rejets industriels

Les rejets industriels font l'objet d'une autorisation de la Commune pour un déversement dans les réseaux sanitaires.

Les eaux de refroidissement pourront être déversées dans les réseaux pluviaux dans des conditions de température acceptables pour le milieu naturel récepteur.

9.4 Ordures ménagères :

Les constructions nouvelles doivent comporter des locaux de stockage des déchets dimensionnés de manière à recevoir et permettre de manipuler sans difficulté tous les containers nécessaires à la collecte sélective des déchets.

Les locaux de stockage des déchets doivent être aménagés de préférence au rez-de-chaussée de la construction ; dans le cas où ils sont implantés en sous-sol, un dispositif permettant la mise en œuvre de la collecte sélective depuis le rez-de-chaussée de la construction doit être prévu. Les locaux seront isolés et fermés.

Ces dispositions s'appliquent également en cas de réaménagement de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques l'interdisent.

9.5 Électricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de transport d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication sont obligatoirement installés en souterrain, sur le domaine public comme sur terrain privé, si les conditions techniques le permettent.

Titre 5
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE 1 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUE (FUTURES ZONES ÉCONOMIQUES D'ARLES)

La zone 1AUE est affectée principalement aux activités de type industriel et artisanal ou d'entrepôts et commerces ainsi que de bureaux et services, y compris les hôtels.

La zone 1AUE doit s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Il existe 3 typologies de zones économiques :

- Les futures zones tertiaires et commerciales (1AUEc);
- Les futures zones économiques de mixité urbaine (1AUEm) où les constructions à usage d'habitation sont autorisées comprenant un secteur 1AUEm-m correspondant au secteur des Minimés ;
- Les futures unités touristiques (1AUEt).

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites :

1-les constructions à usage agricole ;

2-Les constructions d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUE 2 ;

3-Dans le secteur 1AUEc

- Les occupations et utilisations du sol liées aux cinémas, aux centres de congrès et d'exposition.

4-Dans le secteur 1AUEm ;

- Les occupations et utilisations du sol liées aux cinémas et au commerce de gros.

5-Dans le secteur 1AUEm-m ;

- Les occupations et utilisations du sol liées aux centres de congrès et d'exposition, au commerce de gros.

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

1 – dans les secteurs 1AUEc

- L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service public.
- Les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations économiques sans pouvoir en être dissociée. Ces constructions ne doivent pas excéder 80m² de surface de plancher.
- Le changement de destination de cet hébergement vers une fonction d'habitation principale n'est pas autorisé.
- Le commerce de gros

2 – dans le secteur 1AUEm

- L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service public.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Les salles d'exposition.

- Les centres de congrès.

3 – dans le secteur 1AUEm-m

- L'ensemble des équipements d'intérêt collectif et service public.
- Les constructions à usage d'habitation sont autorisées.
- Les cinémas

4 – dans le secteur 1AUEt en dehors des zones rouges du PPRI :

- Les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations économiques sans pouvoir en être dissociée. Ces constructions ne doivent pas excéder 150m² de surface de plancher.
- est autorisé l'hébergement touristique.

Dans le périmètres de Servitude d'Attente de Projet porté aux documents graphique, prise en application de l'article L 151-41-5° du Code de l'Urbanisme, les occupations et utilisations du sol, autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, de 20 m² et plus de Surface de Plancher sont interdits pour une durée maximale de 5 années à compter de la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme.

Dans les bandes de sécurité derrière les digues figurant aux plans de zonage, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au dessus du terrain naturel.

Risques de stagnation des eaux de ruissellement pluvial

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Article 3 **1AUE 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- l'interdiction des changements de destination des constructions à usage de commerce et d'artisanat dans les linéaires de diversité commerciale identifiés aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 2 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme
- dans les secteurs 1AUEt

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de bureau ne sont admises que si elles correspondent à une fonction de mixité fonctionnelle au service des usagers des lieux ou qu'elles soient liées à leurs activités.

Article 4 **1AUE 4 : Volumétrie et implantation des construc-**

tions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder

- 50% de l'unité foncière dans les secteurs 1AUEt
- 65% de l'unité foncière dans les secteurs 1AUEc et 1AUEm
- 65% sur tout le secteur 1AUEm-m

4.2 Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

Dans le secteur 1AUEm, la hauteur des constructions en limite séparative prévue à l'article 1AUE4.4 n'excédera pas 4 mètres.

La hauteur maximale des constructions, au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à :

- 9 mètres dans les secteurs 1AUEt
- 12 mètres dans les secteurs 1AUEc et 1AUEm
- 18 mètres dans le sous-secteur 1AUEm-m

En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter :

- à l'alignement des espaces paysagers des bords des voies communales ou en respectant un recul minimum de 5 mètres
- en respectant les règles de recul imposées le long des grands axes mentionnés au chapitre 2 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme
- dans les autres cas, en respectant un recul minimum de :
 - 10 mètres de l'axe des voies nationales et départementales
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiés contre les limites séparatives :

- Lorsque la construction est :
 - adossé à une construction existante elle-même située dans la zone 1AUE;
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe située dans la zone 1AUE (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2$ supérieure ou à égale à 3 mètres.

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à cinq mètres (5 mètres).

Article 5 IAUE 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- **Les façades visibles des routes nationales et départementales :**

- ne présenteront pas d'aires de stockage de matériaux divers à ciel ouvert ou alors masquées par des aménagements paysagers
- devront être traitées avec des parements de qualité, l'usage à nu de matériaux destinés à être enduits étant interdit,
- le mobilier urbain devra être en harmonie avec le caractère architectural du bâti principal de la zone.

- **Clôtures et portails :** elles respectent les dispositions partagées des articles U et AU.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres de part et d'autre du portail.

Article 6 IAUE 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

6.1 Dans l'ensemble de la zone 1AUE

S'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme

- 20 % de l'unité foncière dans le secteur 1AUEc
- 25% de l'unité foncière dans le secteur 1AUEm
- 30% de l'unité foncière dans le secteur 1AUEt

6.2 Dans l'ensemble de la zone 1AUEc

Dans les espaces paysagers des bords de voies en entrée de ville figurant au document graphique (le long de l'axe Arles Nord), ces espaces paysagers devront être mis en valeur :

- soit plantés à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 50 m² du terrain d'assiette du projet,
- soit constitués d'une clôture végétale avec des espèces méditerranéennes,
- soit enherbés et fleuris lorsqu'il ne s'agit pas d'espaces limitrophes de constructions à usage d'hébergement et que le bâtiment longeant la voie présente un caractère architectural en harmonie avec les lieux avoisinants, les sites et paysages.

Article 7 **1AUE 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	- une (1) place par local d'hébergement créé Dans le secteur 1AUEm : 1 place / 60m ² de surface de plancher avec au minimum une (1) place par logement créé	

Article 8 **1AUE 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **1AUE 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

CHAPITRE 2 | DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH correspond à une zone d'urbanisation future à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble, principalement destinée à l'accueil de l'habitat, mais permettant également l'implantation d'activités économiques compatibles avec sa vocation résidentielle.

Elle comprend deux secteurs :

- 1AUH-pc limitant les hauteurs à 8 mètres et deux niveaux de construction (R+1) à Pont de Crau.

- 1AUH-at limité à 12 mètres dans le secteur de Trébon nord.

La zone 1AUH doit s'urbaniser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1 **1AUH 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites :

- 1- les constructions à usage d'industrie et de commerce de gros
- 2 - les constructions à usage agricole

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- Les constructions à usage d'artisanat sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

-Les constructions d'habitation sont autorisées.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au dessus du terrain naturel.

Article 3 **1AUH 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- l'imposition de prescriptions de mixité sociale dans l'habitat identifiées aux documents graphiques selon les dispositions énoncées au Chapitre 5 du titre 1 du présent Règlement d'Urbanisme

Article 4 **1AUH 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de l'unité foncière.

4.2 Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

La hauteur des constructions en limite séparative prévue à l'article 1AUh4.4 n'excédera pas 4 mètres.

En limite séparative lorsqu'un adossement est autorisé, la hauteur maximale est celle de la construction existante adossée sans pouvoir dépasser la hauteur maximale autorisée dans la zone.

La hauteur maximale des constructions, au faîtage ou au sommet de l'acrotère est fixée à :

- 9 mètres dans les zones 1AUh
- 8 mètres sans excéder deux niveaux de construction dans les secteurs 1AUh-pc
- 12 mètres dans le secteur 1AUh-at

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance minimale équivalente à la moitié de leur hauteur décomptée depuis le niveau de la voie, sans être inférieure à 3 mètres.

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent être édifiées contre les limites séparatives :

- Lorsque la constructions est :
 - adossé à une construction existante elle-même située dans la zone 1AUH,
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe située dans la zone 1AUH (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres

4.5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les bâtiments doivent être édifiés de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de différence de hauteur entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois (3) mètres.

Article 5 **1AUH 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Les clôtures et portails :

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable PPRI (à l'exclusion de la zone RH au PPRI) et zones soumises au ruissellement, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres de part et d'autre du portail.

Article 6 **1AUH 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans l'ensemble de la zone 1AUH

S'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme
- 40 % de l'unité foncière

Article 7 **1AUH 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	1 place / 50m ² de surface de plancher avec au minimum deux (2) places par logement créé.	

Article 8 **1AUH 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **1AUH 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUp (FUTURE ZONE D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET COLLECTIFS)

La zone 1AUp regroupe les futures zones d'équipements publics et collectifs (notamment scolaire, santé, culturel, sportif, administratif, universitaire....) de l'agglomération d'Arles et ses villages à réaliser sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Article 1 **1AUP 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation autres que celles mentionnées à l'article 1AUP 2
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de service et leurs sous-destination autres que celles mentionnées à l'article 1AUP 3
- Les constructions à usage d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions à usage d'autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire à l'exception des centres de congrès et d'exposition

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Sont autorisés les équipements publics et collectifs (notamment scolaire, santé, culturel, sportif, administratif, universitaire, hôpitaux, cliniques postes de commandement....)

Dans l'ensemble de la zone 1AUP

- Les constructions à usage d'habitation sont admises uniquement sous la forme d'une construction à usage d'hébergement, intégrée aux installations d'équipement sans pouvoir en être dissociée. Le changement de destination de cet hébergement vers une fonction d'habitation principale n'est pas autorisé.

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au dessus du terrain naturel.

Article 3 **1AUP 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

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

- Les constructions à usage d'artisanat et commerce de détail, de restauration et de bureau ne sont admises que si elles correspondent à une fonction de mixité fonctionnelle au service des usagers des lieux ou qu'elles soient liées à leurs activités.

Article 4 **1AUP 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Prise en compte des dispositions particulières d'implantation figurant sur les documents graphiques

Les indications particulières qui figurent sur les documents graphiques du PLU prises en application des dispositions du chapitre 4 du titre 1 (Dispositions relatives à la préservation de la forme urbaine d'intérêt patrimonial) prévalent aux dispositions ci-après.

4.1 Emprise au sol des constructions

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

4.2 Hauteur des constructions

Des servitudes de vue portées aux documents graphiques limitent les hauteurs maximales énoncées ci-après.

La hauteur maximale des constructions, au faîçage ou au sommet de l'acrotère est fixée à 12 mètres.

4.3 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les bâtiments doivent s'implanter :

- à l'alignement des espaces paysagers des bords des voies ou en respectant un recul minimum de 5 mètres quand ils figurent aux documents graphiques,
- en respectant les règles de recul imposées le long des grands axes mentionnés au chapitre 2 du titre 1 du présent règlement d'urbanisme,
- dans les autres cas, en respectant un recul minimum de :
 - 10 mètres de l'axe des voies nationales et départementales,
 - 5 mètres de l'alignement des autres voies ouvertes à la circulation automobile.

Dans l'ensemble de la zone, les piscines doivent respecter un recul minimum de 1 mètre.

4.4 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent être édifiés contre les limites séparatives :

- Lorsque le bâtiment est :
 - adossé à une construction existante elle-même située dans la zone 1AUP;
 - construite simultanément avec une autre construction sur la parcelle limitrophe située dans la zone 1AUP (soit dépôt de deux dossiers simultanément, soit implantation imposée par le plan de composition d'un lotissement).

Dans tous les autres cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2$ supérieure ou égale à 3 mètres.

4.5 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre les constructions non jointives ne peut être inférieure à cinq mètres (5 mètres).

Article 5 **1AUP 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU :

- **Clôtures et portails** : elles respectent les dispositions partagées des articles U et AU.

Les clôtures doivent s'harmoniser avec l'architecture des bâtiments et de l'environnement existant. L'usage à nu des matériaux destinés à être enduits est interdit.

En zone inondable (PPRI à l'exclusion de la zone RH au PPRI ou zones soumises au ruissellement), les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,4 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

En zone non concernée par le PPRI, les clôtures devront être constituées d'un mur bahut ne dépassant pas 0,6 mètre de hauteur et qui sera muni d'ouvertures permettant le drainage des eaux.

Ce mur bahut pourra être surmonté d'une grille, d'un grillage ou d'éléments en bois, devant assurer la transparence hydraulique en zone inondable. L'opacité de la clôture ne pourra être réalisée qu'au moyen de haies vives.

Le mur bahut devra être enduit sur les deux faces.

La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80 mètre depuis le sol naturel.

Les clôtures de part et d'autre des portails sont autorisés (en parpaing, enduits des deux côtés, murs en pierres) toutefois leur linéaire ne pourra dépasser trois (3) mètres de part et d'autre du portail.

Article 6 **1AUP 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

Dans l'ensemble de la zone 1AUP, s'appliquent les prescriptions graphiques et les intentions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation pour la mise en œuvre de la Trame Verte et Bleue.

Doit être traitée en espace vert tel que défini dans le lexique du Règlement d'Urbanisme :

- 15% de l'unité foncière pour les salles d'art ou de spectacle, les équipements sportifs et "autres équipements recevant du public", les locaux et bureaux accueillant du public, les établissements d'enseignement, de santé ou d'action sociale.

Article 7 **1AUP 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitation	- une (1) place par local d'hébergement créé	

Article 8 **1AUP 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en**

matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

Article 9 **1AUP 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU.

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU (RÉSERVE FONCIÈRE)

La zone 2AU est une zone d'urbanisation future qui doit faire l'objet d'une procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme et d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation pour évoluer vers le statut de zone 1AU et être aménagée. Par ailleurs, l'ouverture de la zone 2AU est conditionnée à une analyse du risque. Il s'agit de zones mixtes pouvant recevoir de l'habitat, des activités économiques et des équipements.

Article 1 **2AU 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 2 sont interdites.

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

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

1 – dans l'ensemble de la zone 2AU

- Ne sont admises que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Ne sont admises que les extensions des bâtiments existants à la condition qu'elles n'excèdent pas 30% de la surface de plancher existante (valable une seule fois).

Dans les bandes de sécurité derrière les digues figurant aux plans de zonage, s'appliquent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Inondation.

Risques de stagnation des eaux de ruissellement pluvial

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur de Pont-de-Crau, la première zone d'accumulation (zone 1) est localisée en amont du canal de Craonne en zone 2AU. Sur ce secteur, les premiers planchers devront être rehaussés sur une hauteur de 1m par rapport au terrain naturel.

Article 3 **2AU 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

N'est pas réglementé.

Article 4 **2AU 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones urbaines et à urbaniser dites U et AU auxquelles s'ajoute la réglementation particulière suivante :

4.1 **Emprise au sol des constructions**

N'est pas réglementé.

4.2 **Hauteur des constructions**

N'est pas réglementé.

4.3 **Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Dans le cas des extensions autorisées des bâtiments existants, la distance comptée horizontalement de tout point de l'extension de bâtiments autorisée au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres.

Les ouvrages techniques doivent s'implanter à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un recul minimum de 1 mètre.

4.4 **Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Dans le cas des extensions autorisées des bâtiments existants, la distance comptée horizontalement de tout point de l'extension de bâtiments autorisée au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points sans jamais être inférieure à trois (3) mètres. $L = H/2 > 3$ mètres.

Les ouvrages techniques doivent s'implanter sur limite séparative ou en respectant un recul minimum de 1 mètre.

4.5 **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

N'est pas réglementé.

Article 5 **2AU 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

N'est pas réglementé.

Article 6 **2AU 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

N'est pas réglementé.

Article 7 **2AU 7 : Stationnement**

N'est pas réglementé.

Article 8 **2AU 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

N'est pas réglementé.

Article 9 **2AU 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

N'est pas réglementé.

Titre 6
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1 - ZONE AGRICOLE (A)

Caractère de la zone : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend des secteurs :

-Apr, espaces agricoles reconnus comme espaces naturels remarquables de la loi Littoral, dans lesquels s'appliquent les dispositions générales des zones A et N.

-Acv, zone agricole dont la constructibilité est limitée en raison d'une sensibilité paysagère forte (Directive Paysagère Alpilles). Elle comprend un cône de vue glissant.

Article 1 **A 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles.

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

Nonobstant les dispositions ci-après, dans les secteurs marqués comme soumis à un aléa feux de forêt

Dans les zones concernées par l'aléa feux de forêt, tel que repéré dans la carte annexée au PLU, s'appliquent l'ensemble des recommandations citées dans le Porter à Connaissance de l'État pour la construction. Y sont seules admises les occupations et utilisations du sol liées à la mise en sécurité (inondations, incendies....) et les équipements collectifs.

Dans le secteur d'isolement de risques technologiques liées à l'installation de stockage agricole sur la route des Saintes

- ne sont admises que les occupations et utilisations du sol liées à l'installation de stockage agricole.

Sont admis dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur-Apr, quand le PPRI l'autorise :

- Les constructions et installations strictement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions des organisations agricoles à forme collective, concernant notamment l'ingénierie, la production, le stockage, le traitement, la transformation et la commercialisation des produits agricoles (coopératives, SICA)
- Les constructions à usage d'habitation dont la présence est nécessaire (exploitants et salariés) au bon fonctionnement de l'activité agricole, dans la limite de 250m² de surface de plancher. Ces constructions doivent être implantées dans un rayon de 50m autour des bâtiments agricoles existants. Leur localisation ne doit pas porter atteinte à l'intégrité des surfaces cultivables.
- Les constructions de bâtiments liés à l'élevage industriel des animaux à condition que leur implantation soit distante d'au moins 300 mètres des zones U et AU du PLU.
- Les gîtes lorsqu'ils constituent un complément direct de l'exploitation et qu'ils sont soumis à déclaration
- L'usage en tant que chambres d'hôtes d'une partie de l'habitation
- Les affouillements et exhaussements de sols à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles.
- Les installations liées aux activités sportives qui se pratiquent sur le territoire à la condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

Sont admis dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Acv

- les aménagements et constructions en vue de la pisciculture et la conchyliculture sous réserve de ne pas modifier sensiblement l'état général des lieux et leur régime hydraulique et que ces aménagements soient au moins distants de 300 mètres des zones U et AU du PLU.

Sont admis exclusivement dans l'ensemble de la zone Acv

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés qu'à partir du moment où la preuve aura été faite qu'aucun autre emplacement n'est possible.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;

De manière générale toute construction ou aménagement autorisé devra respecter l'inconstructibilité du premier plan du cône de vue défini par la directive paysagère Alpilles, premier plan identifié depuis le point de vue initiant le cône de vue. Les constructions ou aménagements autorisés devront rester proportionnés à l'échelle du paysage, être qualitatifs et démontrer d'une intégration paysagère dans le milieu environnant.

Notamment :

- En privilégiant lorsque cela est possible l'intégration au corps de ferme.

- En assurant la protection des haies identifiées, avec un recul s'appliquant à la construction de 5 m par rapport aux haies identifiées dans le document d'urbanisme.

- En documentant les demandes d'autorisations d'une analyse paysagère, à partir des points de perception lointains les plus pertinents ainsi que de manière rapprochée.

- En associant à toute nouvelle construction un élément de paysage : haie brise vent, haie bocagère, arbres ou groupe d'arbres locaux, dans le respect de la trame viaire et de la logique du parcellaire (le principe étant de toujours maintenir un équilibre entre les masses bâties et les masses végétales).

- En utilisant des formes simples, des matériaux pérennes et des couleurs discrètes en relation avec l'environnement .

- En ne mettant en œuvre si besoin de clôtures, que des clôtures constituées de grillage simple noyé dans une double haie d'essences vives locales.

Dans l'ensemble de la zone A à l'exception des secteurs Apr

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation de l'adjonction de ses éléments complémentaires de confort/loisirs (piscines...).

- l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve :

- de présenter une superficie de plancher existante d'au moins 50 m²,
- de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau,
- que la zone d'implantation des annexes ne soit pas éloignée de plus de 35 mètres comptés de la construction principale,
- que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et sans dépasser 250 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.
- Dans le secteur Acv de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.

- Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il:

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, de salles de réceptions ou qu'il a pour destination la transformation de produits issus de l'agriculture.

Le changement de destination de ces bâtiments est également autorisé vers de l'habitation lorsque le bâtiment n'est plus lié à une exploitation agricole et qu'il ne compromet pas la qualité paysagère du site.

Ces changements de destination seront soumis à l'avis de la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

Risques de stagnation des eaux de ruissellement pluvial

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur de Pont-de-Crau, la seconde zone d'accumulation se situe en amont de la RN113 en zone A (zone 2). Sur ce secteur les premiers planchers devront être rehaussés sur une hauteur de 0.5m par rapport au terrain naturel.

Couloir d'écoulement des eaux pluviales

Dans les couloirs d'écoulement des eaux pluviales figurant au zonage dans une partie de la zone A, sont proscrites le long de ces axes les constructions, occupations et utilisations du sol pouvant faire obstacle aux écoulements hydrauliques.

Article 3 A 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 4 A 4 : Volumétrie et implantation des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 5 A 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 6 A 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 7 A 7 : Stationnement

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 8 A 8 : Conditions de desserte des terrains par les

voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 9 **A 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Titre 7
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1- DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE (N)

Les zones naturelles, dites zone N, correspondent aux parties communales :

1. placées sous mesures de sauvegarde :

- Liée aux espaces naturels remarquables par application de la loi Littoral en vigueur sur l'ensemble du territoire (secteurs Npr). Ce secteur comprend un sous-secteur Npr-if correspondant aux risques d'incendies feux de forêt.
- Liée aux espaces sensibles à protéger pour leurs caractéristiques environnementales et paysagères par application de la Directive Paysagère des Alpilles (secteurs Ncv).Ce secteur comprend un sous-secteur Ncv-if correspondant aux risques d'incendies feux de forêt.
- Liée aux risques d'incendies de feux de forêt (secteurs N-if) ;

2. où sont autorisées des activités économiquement dépendantes du caractère naturel des lieux :

- Nc pour les terrains aménagés pour les loisirs et le tourisme ;
- Nts pour la production salinicole.

3. où est autorisé le développement d'activités confortant l'indépendance énergétique de la commune et des activités spécifiques

- Nv pour la production des énergies photovoltaïques de Beauregard ;
- Nm réservées aux activités de la Défense Nationale

Article 1 **N 1 : Destinations, sous-destinations, usages et affectations des sols, natures d'activités interdites**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

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

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N auxquelles s'ajoutent la réglementation suivante :

Nonobstant les dispositions ci-après, dans les secteurs marqués comme soumis à un aléa feux de forêt

Dans les zones concernées par l'aléa feux de forêt, tel que repéré dans la carte annexée au PLU, s'appliquent l'ensemble des recommandations citées dans le Porter à Connaissance de l'État pour la construction. Y sont seules admises les occupations et utilisations du sol liées à la mise en sécurité (inondations, incendies....) et les équipements collectifs.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nm, Npr, Npr-if, Ncv-if, Nts, Nv,N-if

- l'aménagement, la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation

- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions à usage agricole et d'activités dans la limite de 30 % de la surface de plancher de construction existante et sans dépasser

250 m² de surface de plancher de construction après extension. Une seule extension est autorisée.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nm, Ncv, Ncv-if, Nts, Nv, N-if, Npr-if

- les aménagements et constructions en vue de la pisciculture et la conchyliculture sous réserve de ne pas modifier sensiblement l'état général des lieux et leur régime hydraulique et que ces aménagements soient au moins distants de trois cents (300) mètres des zones U et AU du PLU

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Ncv-if, N-if, Npr, Npr-if

Le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique, dès lors qu'il:

- ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
- est à destination de l'hébergement touristique et de la restauration, ou qu'il a pour destination la transformation de produits issus de l'agriculture.

Dans l'ensemble de la zone N à l'exception des secteurs Nm, Npr, Npr-if, Ncv, Nts, Nv, N-if

- l'extension mesurée des bâtiments principaux à usage d'habitation ainsi que les annexes et les piscines qui lui sont liées, sous réserve :

- de présenter une superficie de plancher existante d'au moins 50 m²,
- de ne pas porter atteinte au site ni de créer de voirie et d'accès nouveau,
- que la zone d'implantation des annexes ne soit pas éloignée de plus de 35 mètres comptés de la construction principale,
- que la surface de plancher des extensions et des annexes soit plafonnée à 30% de la surface de plancher existante et sans dépasser 250 m² de surface de plancher de construction et 200 m² d'emprise au sol après extension, par unité foncière.

Dans l'ensemble de la zone N

- les constructions et installations nécessaires à l'équipement, l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages liés à la gestion du fleuve réalisés dans le cadre de concession avec l'Etat, et après avis conforme des services de tutelles.

Dans les secteurs Npr à l'exception des secteurs Npr-if

Sont uniquement admis dans les secteurs Npr les occupations et utilisations du sol exhaustives admises dans les Espaces Remarquables de la loi Littoral, après enquête publique dans les cas prévus par le décret n° 2004-310 du 29 mars 2004, sous réserve de demeurer des aménagements légers, et à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

- Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

- Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;
- La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;
- A l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :
 - a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;
 - b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;
- Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement.

Dans les secteurs N-if, Ncv-if, Npr-if

Sont admis exclusivement les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des équipements collectifs portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

Dans les secteurs Ncv, Ncv-if

Sont admis les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à partir du moment où la preuve aura été faite qu'aucun autre emplacement n'est possible.

Dans les secteurs Ncv

- Sont admis exclusivement l'aménagement et la réfection des constructions existantes à la date d'approbation du PLU y compris dans le cadre d'une habitation.

En outre, dans les secteurs suivants, sont soumis à des conditions particulières :

Secteurs Nc

Les occupations et utilisations du sol liées aux activités de sport, de loisirs et de tourisme dans une limite maximale de 300 m² de superficie de plancher, cette superficie de plancher étant portée à 500 m² pour les constructions à usage de tourisme.

Secteur Nm

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à la Défense Nationale

Secteur Nts

Les occupations et utilisations du sol nécessaires à l'exploitation des marais salants.

Les occupations et utilisations du sol liées à la production d'énergies renouvelables sauf dans les espaces proches du rivage.

Secteur Nv

Les occupations et utilisations du sol nécessaire aux parcs photovoltaïques.

Dans l'ensemble de la zone N, les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aéroports et des équipements collectifs portuaires autres que les ports de plaisance ne sont pas soumis aux dispositions de la loi Littoral, lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (art L121-4 Code de l'urbanisme).

Enfin, dans une partie de la zone N, Ncv, Ncv-if, Npr, Npr-if :

Risques de stagnation des eaux de ruissellement pluvial

Dans le périmètre intégré au zonage en vue de la mise en sécurité des biens face au ruissellement pluvial sur La Crau, les constructions nouvelles devront être surélevées de 0,40m au-dessus du terrain naturel.

Article 3 **N 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 4 **N 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N

Article 5 **N 5 : Insertion architecturale, urbaine, paysagère et environnementale**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 6 **N 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 7 **N 7 : Stationnement**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 8 **N 8 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées, accès et obligation imposées en matière d'infrastructures**

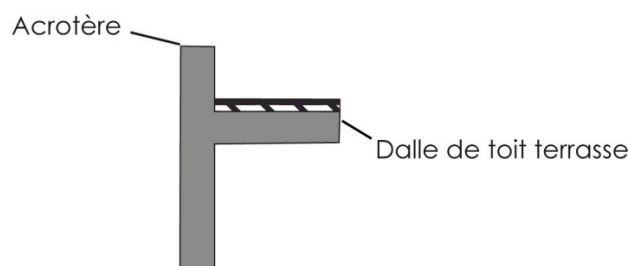
S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

Article 9 **N 9 : Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de télécommunication**

S'appliquent les dispositions générales des zones agricoles et naturelles dites A et N.

LEXIQUE DU RÈGLEMENT D'URBANISME

- **Arbre de haute tige** : Les arbres de haute tige sont des arbres dont le tronc est réputé atteindre plus de 1,60 mètre de hauteur.
- **Accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis une voie.
- **Acrotère** : élément d'une façade située au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, à la périphérie du bâtiment et constituant des rebords ou garde-corps pleins.



- **Adossement** : L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant. Si l'adossement est imposé pour l'implantation des constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées horizontalement comme verticalement. En revanche, une construction implantée à 50 centimètres de l'immeuble voisin ne peut être réputée adossée à celui-ci
- **Affouillements et exhaussements de sol** : Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai.

Conformément à l'article R.421-19 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares, sont soumis à un permis d'aménager.

Conformément à l'article R.421-23 du Code de l'Urbanisme, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements de sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés, sont soumis à déclaration préalable.

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 de ceux 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 (cf. définition : « carrière »).

En outre, ces réalisations peuvent également être concernées par une procédure relative à la loi sur l'eau N° 92-3 du 03 janvier 1992 et du décret n°2007-397 du 22/03/2007 (titre III – impacts sur le milieu aquatique ou sur la sécurité publique (rubriques 3.1.1.0, 3.1.3.0, 3.2.2.0, 3.2.3.O, 3.2.5.0) et être encadrées sur la commune d'Arles par le PPRI en vigueur.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé :
 - lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, c'est l'alignement « actuel », relativement aux constructions voisines préexistantes ou à la voie publique ;

- lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie c'est l'alignement « futur » ou « projeté ». Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur les documents graphiques et est repris dans le tableau des emplacements réservés

• **Annexe** : Toute construction liée et non attenante à un bâtiment, située sur la même unité foncière, dont l'usage ne peut être qu'accessoire. Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

Exemples d'annexes (liste non exhaustive) : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et pool-houses, locaux techniques, garages pour le stationnement des véhicules, etc...

La destination des annexes au titre du code de l'urbanisme correspond à celle du bâtiment.

Exemple : Le garage d'une maison est à destination d'habitation au titre du code de l'urbanisme.

• **Balcon** : Plate-forme accessible située en avancée par rapport au corps principal de la construction.

• **Bâtiment** : Construction se distinguant des annexes par sa destination à abriter des personnes (logements, bureaux, équipements...) ou des activités (économiques, agricoles, sociales, sportives, culturelles...) composé d'un corps principal, à l'intérieur de laquelle l'homme est appelé à se mouvoir et qui offre une protection au moins partielle contre les agressions des éléments extérieurs, et de constructions attenantes.

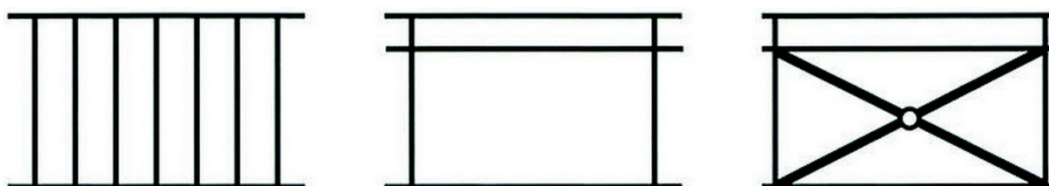
• **Cabanisation** : Occupation et/ou construction illicite à destination d'habitat permanent ou temporaire, de stockage ou de loisirs, sur une parcelle privée ou appartenant au domaine public ou privé d'une collectivité.

• **Caravane** : Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

• **Carrières** : Sont considérées comme carrières, les sites tels que définis aux articles 1er et 4 du code minier, ainsi que les affouillements de sol (à l'exception de ceux rendus nécessaires pour l'implantation des constructions bénéficiant d'un permis de construire et de ceux 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.

• **Chéneau** : Canal situé au sommet de la maçonnerie, d'un mur de façade, de la corniche ou en retrait de ceux-ci, servant à recueillir les eaux de pluie.

• **Clares-voies** : Clôture ou garde-corps ajourée, faite de pièces disjointes.



Exemples non-exhaustifs de dispositifs à claires voies

• **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement ou des règles de sécurité.

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

Les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions. Les clôtures peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Lorsque que le pétitionnaire est soumis au PPRi, celui-ci doit se soumettre aux dispositions particulières concernant les clôtures. Ces dispositions sont édictées dans le règlement du PPRi, annexé au présent document.

- **Construction** : Tout ouvrage existant sur une unité foncière résultant de l'assemblage de matériaux par l'intervention humaine. Cela englobe les bâtiments et les annexes, même lorsqu'ils ne comportent pas de fondations, comme les piscines, les bassins...
La destination d'une construction peut être multiple et est déterminée par les articles R.151-27 et R.151-28 : exploitation agricole et forestière, habitation, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire. Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.
- **Construction contiguë** : Est contiguë une construction qui est accolée à une limite ou à une autre construction.
- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les annexes.
- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».
- **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.
- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.
- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964 : constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil..).
- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.
- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploi-

tation, à l'exclusion des activités de spectacles. Les logements destinés à l'hébergement des personnels nécessaires à l'exploitation agricole y sont autorisés.

- **Corniche** : Saillie couronnant une construction. La corniche constitue à la fois un élément de décor et de protection de la façade. Elle peut supporter un chéneau ou une gouttière et limite le ruissellement de l'eau de pluie sur les murs extérieurs.
- **Débord aval** : Partie inférieure de la toiture, implantée en excroissance par rapport à l'alignement de la façade.
- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, situé hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.
- **Égout du toit** : Partie basse d'un pan de couverture vers lequel s'écoulent les eaux pluviales. L'égout du toit correspond, dans la plupart des cas, à la partie haute d'une gouttière ou d'un chéneau.
- **Emprise au sol** : L'emprise au sol correspond à la projection verticale des constructions, exception faite des éléments de modénatures (éléments d'ornement et membres d'une façade) ou architecturaux (balcons, pergolas, pare-soleil, auvents, marquises, débords de toitures, oriels, constructions en porte à faux...).

Exemples de constructions dont l'emprise au sol est comptabilisée : maison, immeuble, abri de jardin, local technique de piscine, pool-house, place de stationnement couverte, terrasses couverte, ...

Exemples de constructions dont l'emprise au sol n'est pas comptabilisée : marquise, débord de toitures, balcon (non relié au sol), piscine hors sol, bassin d'une piscine ...

Les terrasses non couvertes de plus de 0,6 mètres de hauteur sont comptabilisées dans l'emprise au sol.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes, délaissés de tout ordre...).
- **Emplacements Réservés** : Ce sont les terrains, bâtis ou non, qui sont réservés par le PLU au profit de collectivités publiques ou de services publics pour l'aménagement de voies ou de carrefours, d'ouvrages publics, d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts.

Ils sont repérés sur les plans conformément à la légende auxquels s'appliquent les dispositions du Code de l'Urbanisme et autres législations et réglementations en vigueur les concernant, sous réserve des dispositions des articles L.433-1 et R.433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction nouvelle est interdite sur ces terrains, bâtis ou non, faisant l'objet d'un emplacement réservé au PLU.

Équipement collectifs dans les zones N et A : Ce sont les Ouvrages Techniques Nécessaires au Fonctionnement des Services Publics ou répondant à un Intérêt Collectif – OTNSFP.

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

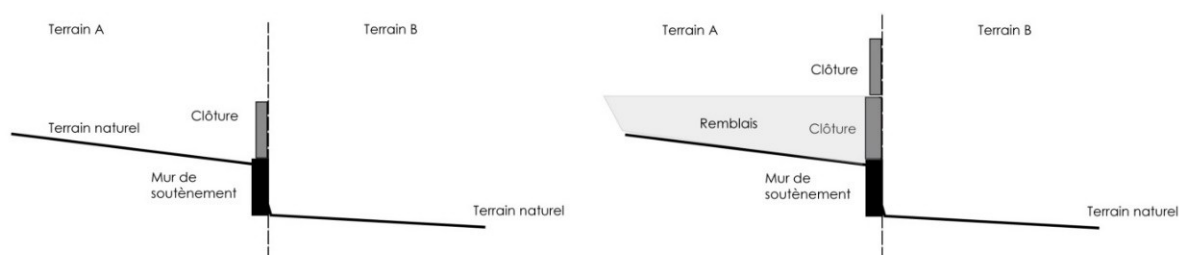
Si l'EBC ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Espaces libres** : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions générant une emprise au sol, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.
- **Espaces verts** : Les espaces verts désignent tout espace d'agrément de pleine terre dont le traitement est à dominante végétale.
- **Extension** : Création de surface par le prolongement des structures d'un bâtiment existant. Cette définition a été élargie par la jurisprudence aux constructions attenantes au bâtiment principal.
- **Façade du bâti** : La notion de façade du bâti s'apprécie comme celle du bâtiment située du côté de la voie publique ou de la limite séparative, de l'élévation avant et arrière d'un bâtiment dont le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut fixer une longueur maximale.
- **Façade d'un terrain** : limite du terrain longeant l'emprise d'une voie publique ou privée. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.
- **Faitage** : Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant des pentes opposées.
- **Gouttière** : Canal situé à l'extrémité basse du pan du toit ou le long des façades et destiné à recueillir et évacuer les eaux de pluie.
- **Installations classées pour la protection de l'environnement (soumises à déclaration ou autorisation)** : Sont considérées comme installations classées, au titre du code de l'environnement, les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées par toutes personnes physiques ou morales, publiques ou privées, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients, soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publique, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments.
 Ces dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières, au sens des articles 1^{er} et 4 du Code minier.
 Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.
- **Limites séparatives** : Limites mitoyennes avec une autre propriété. Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :
 - Les limites latérales aboutissant à une ou plusieurs voie(s) ou à une ou plusieurs emprise(s) publique(s).
 - Les limites latérales de fond de terrain n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.
- **Logement de fonction** : logement dont la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Opération d'aménagement / Opération d'ensemble** : Une opération d'aménagement, ou opération d'ensemble, est une opération permettant de réaliser un aménagement complexe. Elle suppose une volonté et un effort d'organisation et d'agencement d'une partie du territoire, ce qui la différencie de l'opération de construction seule.
 Elle permet de répondre aux objectifs politiques poursuivis par la personne publique compétente et à un besoin identifié, qu'il s'agisse des communes et EPCI, des autres collectivités territoriales et

de leurs groupements. L'opération d'ensemble est l'expression concrète du projet de la collectivité et des objectifs de développement durable exprimés dans les documents d'urbanisme.

Une opération d'aménagement peut avoir pour objet de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs, de lutter contre l'insalubrité, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.

• **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.



- **Ordre continu** : Les constructions sont dites en ordre continu lorsqu'elles sont jointives d'une limite latérale à l'autre.
- **Plan de masse** : Plan présentant l'implantation et la hauteur d'une ou plusieurs constructions, le tracé des voies de desserte et des raccordements.
- **Réhabilitation** : Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité avec les normes en vigueur, réalisés dans le volume d'une construction existante.
- **Rénovation** : Travaux ayant pour objet de rétablir une construction dans son état originel.
- **Ripisylve** : Boisement développé aux abords immédiats d'un cours d'eau.
- **Remblais** : Apport de terre supplémentaire sur le terrain naturel
- **Retrait** : On appelle retrait, une zone non construite, dont la largeur est mesurée à l'horizontale, perpendiculairement au mur du bâtiment, jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété ou la limite du domaine public.
- **Saillie** : Partie de construction dépassant le plan de façade ou de toiture.
- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux également appelé « Terrain naturel » noté TN sur les plans.
- **Souche** : Dispositif maçonné posé sur une toiture, recevant les conduits d'une cheminée ou de ventilation.
- **Surface de plancher** : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
 - a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) 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 ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) 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 ;
- g) 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 ;
- h) 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.

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

•**Voies et emprises publiques** : sont considérées comme voies publiques au sens du présent règlement, les voies existantes ou à créer, ouvertes à la circulation publique des véhicules et des personnes, desservant plusieurs propriétés.

Sont considérées comme emprises publiques, tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques.

•**Zone Non Aedificandi** : zone non constructible